



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715
 e-mail: mogyorod@mogyorod.hu
 KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 6507-2/2021/M.K.J.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2021. szeptember 27. napján tartandó ülésére

Tárgy: **A 066/12-066/23 hrsz-ú ingatlanok telepítési tanulmányterve**
 Mellékletek: telepítési tanulmányterv, Erdősor Egyesület véleménye
 Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester
 Előterjesztést készítette: Marsalné Kovács Judit főépítész
 Előterjesztést jóváhagyta: **(Jóváhagyó neve, szignója)** -
 Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2021. 09. 16. (jegyző/helyettes tölti ki!)*
 Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Fila László jegyző/helyettes* (szignója)
 Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: irodavezető/helyettes* (szignója) -
 Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

A Képviselő-testület ülése* ¹ :			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

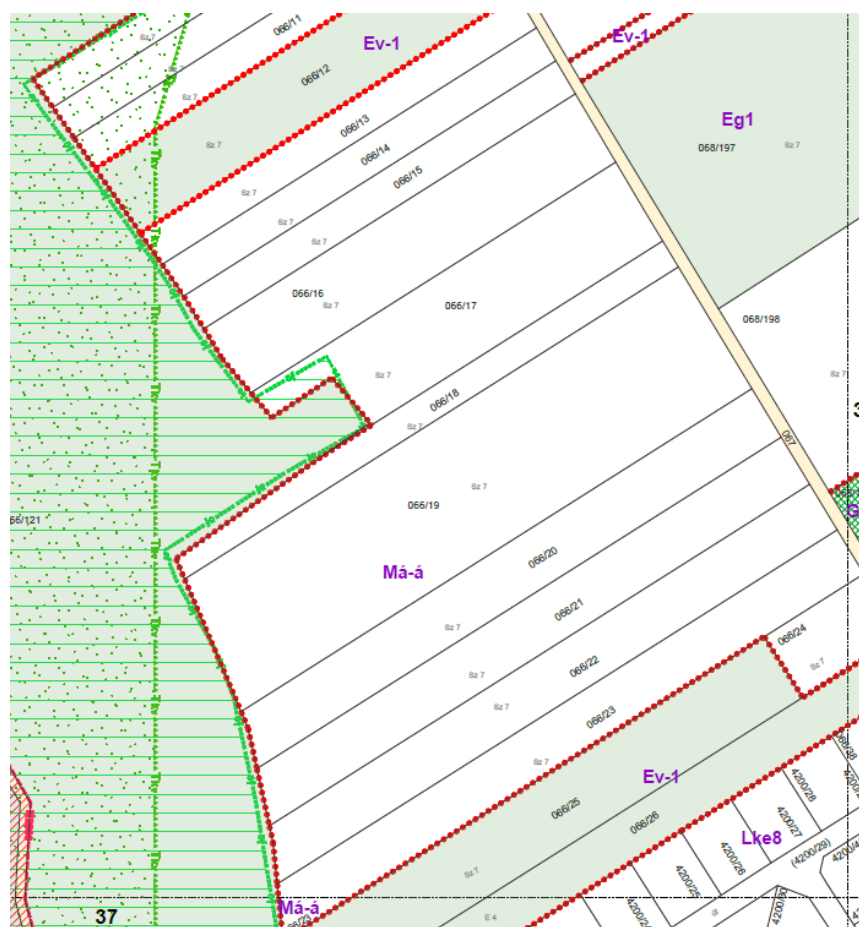
Gréczi László telepítési tanulmánytervet nyújtott be (1. sz. melléklet) a Lake Forest 2 Villapark fejlesztésére. Tekintettel arra, hogy a fejlesztési szándék nem önkormányzati kezdeményezésre történik és annak megvalósítása a hatályos településrendezési eszközök módosítását igényli, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 30/A. § szerinti településrendeződés megkötésének feltétele a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadása.

A tervezett fejlesztés a Mogyoród külterület 066/12-066/23 hrsz-ú ingatlanokat érinti, mely terület a Lake Forest Villapark jelenlegi területétől északra található, jelenleg mező- és erdőgazdasági övezetbe tartozó ingatlanok. A telepítési tanulmányterv alapján a fejlesztési

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

terület nagysága 9,82 ha, ahol a szomszédos villaparkhoz hasonló beépítési intenzitást tervez fejlesztő. Fejlesztő készítettett telekalakítási vázlat a villaparkhoz képest kisebb telekméreteket, (1200 m² helyett 800 és 1000 m² közöttit) tartalmaz, de a telepítési tanulmányterv készítői a lazább telekstruktúrát és nagyobb méretű építési telkek hálózatát javasolja. A nagyobb telekmérettel számolva a tervezési területen mintegy 64 építési telek alakítható ki, jellemzően ingatlanonként 2 lakás elhelyezési lehetőségével.



kivonat a hatályos szabályozási tervből

A tervezett fejlesztéssel új beépítésre szánt terület jön létre, így a módosítás csak akkor végezhető el, ha biztosítható a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: BaTrT) meghatározott település térség nagysága. Mivel a fejlesztési terület a BaTrT alapján mezőgazdasági térségbe tartozik, ezért a terület lakóterületté való átsorolása kizárólag a törvény által megengedett 2 %-os eltérés terhére valósítható meg.

A számítások szerint a közel 10 ha fejlesztési területtel a teljes fejlesztési lehetőségét elhasználja a község, így **bármilyen kisebb korrekció sem hajtható később végre!**

A fejlesztés megoldható ún. területcserés területrendezési hatósági eljárással, ha a településszerkezeti terven már kijelölt távlati fejlesztésként meghatározott beépítésre szánt területen a testület visszalép. Ez hosszútávon nem indokolt, mivel elsősorban gazdasági területeket jelöltünk ki, mint hosszútávú fejlesztési elképzelést, nem lakóterületet.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-a értelmében „...új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani....”.

A telepítési tanulmányterv összesített a községben lévő már kijelölt, de még be nem épített területek nagyságát, ez lakóterület esetén összesen 81,15 ha, gazdasági terület esetén 45,5 ha.

Albert Ferenc, az Erdősor Egyesület elnöke, már 2020-ban és ez év áprilisában is jelezte, hogy a villapark lakói aggodalommal állnak a tervezett fejlesztéshez, ellenzik a lakókörnyezetük szomszédságában lévő ilyen mértékű fejlesztést

A fentieket összegezve, a fejlesztési cél megvalósítása érdekében hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges, de annak államigazgatási egyeztetési eljárása nagy valószínűséggel nem lesz sikeres. Amennyiben a Lake Forest Villaparkhoz hasonló volumenű igényes lakóparkot kíván a fejlesztő kialakítani, az a Hosszúdülőben lévő gazdasági területek átsorolásával indokoltabb. Ezt a fajta fejlesztést a villapark jelenlegi lakói is jobban támogatnának.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 066/12 és 066/23 hrsz-ú közötti ingatlanokra benyújtott telepítési tanulmánytervet nem fogadja el, a területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítását nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2021. szeptember 16.



MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG
POLGÁRMESTERE
Paulovics Géza
polgármester

MOGYORÓD

Völgyzugoly Műhely Kft.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
a 066/12-066/23 hrsz-ú területre vonatkozóan
2021. június

MOGYORÓD

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 066/13-066/23 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN



Megbízó
Gahu Investment Kft.
1046 Budapest, Telkes utca 34.

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2021. június
VZM 1645/21
mogyoród_tt_210609

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Horváth Ágnes okl. településmérnök TT 01-6397 okl. tervező építészmérnök	  
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Közlekedés	Macsinka Klára okl. közlekedésépítő mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök MK 01-2456 (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök MK 01-2418 okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
1. A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
1.2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	6
1.3 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA	7
2 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	8
2.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	8
2.1.1 Térségi területfelhasználási kategória	8
2.1.2 A települési térség növekményének vizsgálata	10
2.1.3 Új beépítésre szánt terület esetén kialakítandó zöldterület vizsgálata	11
2.1.4 A Budapesti Agglomeráció településeinek új lakóterület kijelölésének vizsgálata	11
2.2 ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	12
3 TELEPÜLÉSI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET	13
3.1 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	13
3.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	14
3.2.1 Jelenlegi területfelhasználás vizsgálata a tervezési területen	14
3.2.2 Biológiai aktivitás vizsgálata	14
3.2.3 Termőföldek igénybevétele új beépítésre szánt terület esetében	15
3.2.4 Mogyoród területfelhasználása, tartalékterületek vizsgálata	16
3.3 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	19
3.3.1 Hatályos előírások	19
3.3.2 Agglomerációs településen új lakóterület ellátási igényének vizsgálata	19
3.3.3 Korlátozások vizsgálata	20
3.4 TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM	20
4 KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ-HÁLÓZATOK	21
4.1 KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	21
4.1.1 Megközelíthetőség, közúti kapcsolatok	21
4.1.2 Közösségi közlekedés	23
4.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	23
4.2 KÖZMŰELLÁTÁS	23
4.2.1 Energiaellátás	24
4.2.2 Elektronikus hírközlés	26
4.2.3 Víziközművek	26
5 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLATOK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	29
5.1 TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLATOK	29
5.2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT	29
5.3 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	30
6 BEÉPÍTÉSI TERV, TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT	30
6.1 TELEKALAKÍTÁS	30
6.2 BEÉPÍTÉSI TERV	31
7 VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	32
7.1 KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	32
7.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK	35
7.3 HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	36
8 ÖSSZEFOGLALÁS	37
MELLÉKLETEK	38
1. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV	38

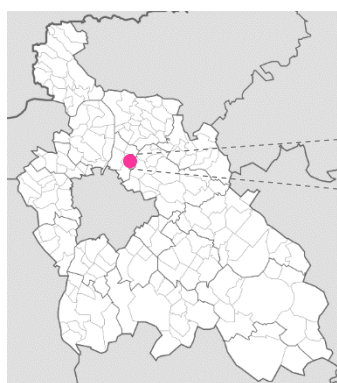
BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

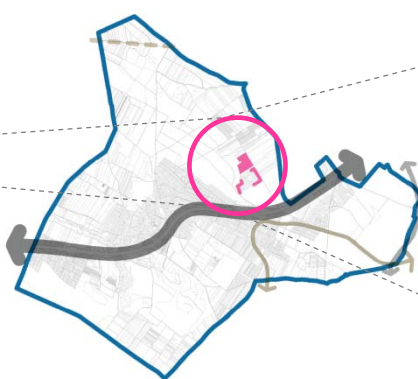
Mogyoród külterületén található a Lake Forest Villapark, melytől északra fekszenek a 066/13-066/23 hrsz-ú telkek, cca. 10 hektáron. A villapark beruházójának szándéka a meglévőhöz hasonló, további lakópark elhelyezési lehetőségének vizsgálata, ezért a beruházó (Gahu Investment Kft.) tanulmányterv elkészítésével bízta meg a Völgyzugoly Műhely Kft.-t.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a tervezési terület meglévő adottságait, felmérje a terület helyét, szerepét a térségben, megvizsgálja az infrastrukturális fejlesztési lehetőségeit, valamint ismertesse a beruházó fejlesztési elképzeléseit, amellett, hogy számba veszi - elsősorban terület- és településrendezési szempontból - a jogszabályi környezetet, mely a fejlesztés megvalósíthatóságát befolyásolhatja.

A beruházó ezt követően, ezen információk birtokában dönthet a terület további sorsáról, a fejlesztés megindításáról, s kérelmezheti az önkormányzat képviselő-testületénél a fejlesztés támogatását.



A tervezési terület elhelyezkedése Pest megyében



A tervezési terület elhelyezkedése Mogyoródon belül

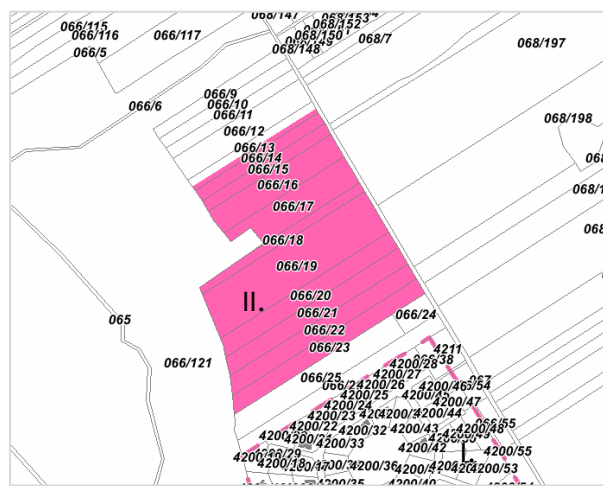


A tervezési terület lehatárolása és a már megvalósult I. ütem területe

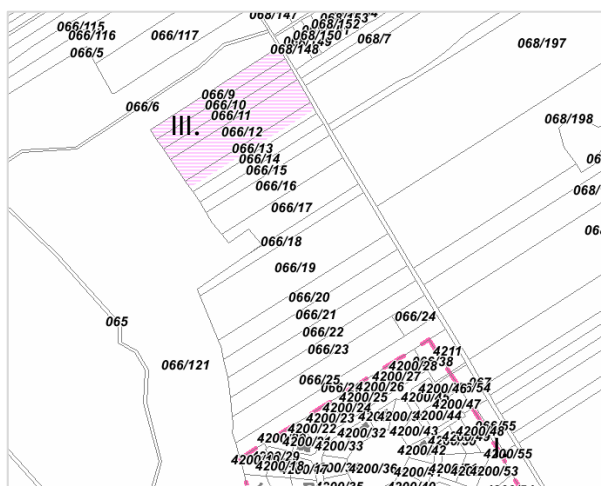
Jelen telepítési tanulmányterv tervezési területe a Lake Forest Villapark II. üteme. A tervezési terület a 066/14-066/23 hrsz-ú ingatlanokat és a 066/13 hrsz-ú teleknek kb. egyharmadát érinti. A tervezési terület nagysága 9,82 ha.

A megvalósult, már beépült Lake Forest Villapark a fejlesztés I. üteme, amely a tervezési területtől délre fekszik. A II. ütemben tervezett beépítés az I. ütem épületállományához hasonló modern, kertvárosias léptékű lakópark.

A fejlesztéshez távlati fejlesztési területként csatlakozhat majd a tervezési területtől északra fekvő 066/13 hrsz-ú ingatlan kb. kétharmada és a 066/12-066/9 hrsz-ú telkek területe, mely a II. ütem bővítésére szolgálhat, önálló ütemként történő beépülése nem várható.



A tervezési területet érintő telkek (a fejlesztés II. ütemének területe)



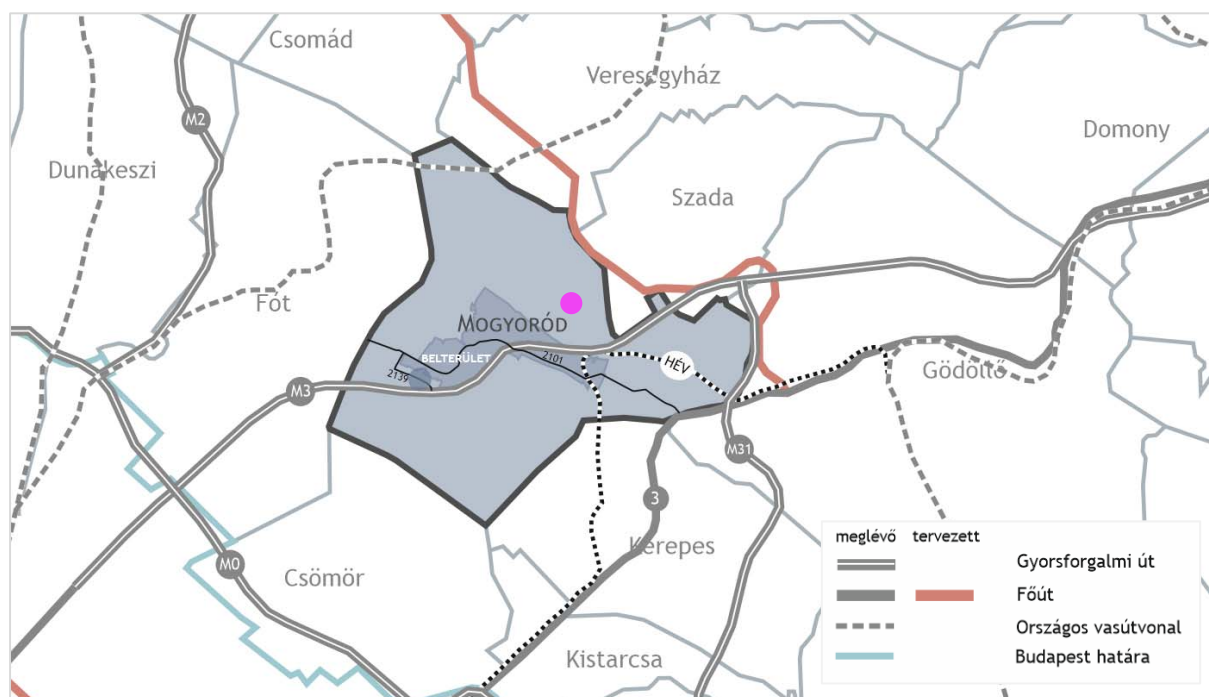
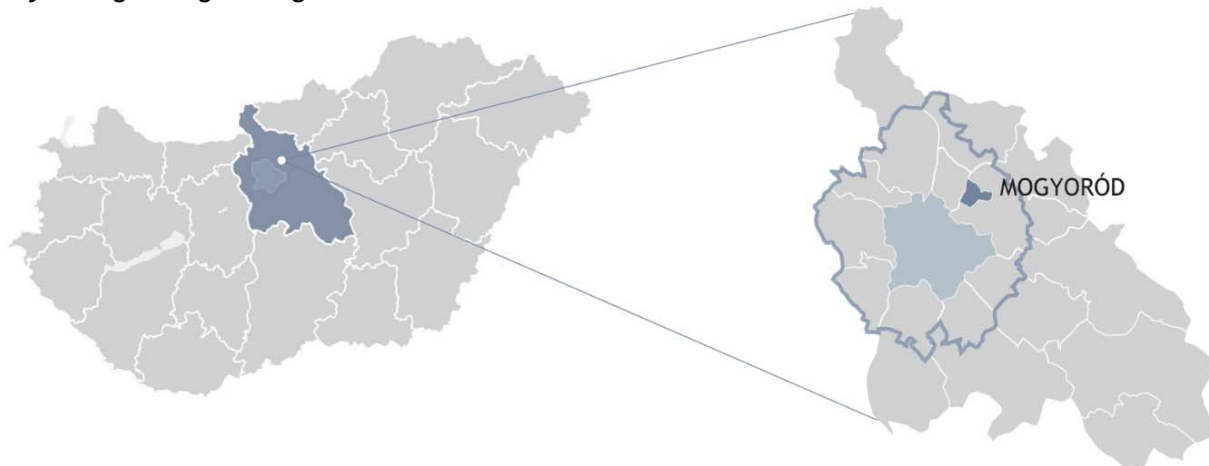
Az későbbiekben a fejlesztéshez kapcsolódó, távlati (III.) ütem területét érintő telkek

1. A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Mogyoród nagyközség Budapesttól keleti irányba, attól 18 km-re található az M3-as autópálya által átszelve. A település közigazgatási területe a Cserhát délnyugati nyúlványát képező Gödöllői-dombság völgyében fekszik. A lakosság lélekszáma jelenleg kb. 7000 fő, de egyre többen fedezik fel a Mogyoród nyugalmában, a nagyváros közelségében rejlő előnyöket. Ennek ékes bizonyítéka a település egyik legkésőbb épült, modern része, a Szentjakab Parkfalú és a Lake Forest Villapark, melyek gyönyörű fekvésükkel és kedvező megközelíthetőségükkel nyújtanak minőségi életkörülményeket a Mogyoróra költözőknek.

A tervezési terület külterületen, a keleti közigazgatási határ közelében, a Lake Forest Villaparktól északra található. A kelet-nyugati irányú M3 autópályától északra, légvonalban szűk 1 km-re fekszik a jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló terület.



Mogyoród térségének közlekedési hálózata és a tervezési terület elhelyezkedése

1.2 A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület beépítetlen, jelenleg szántó, melyet további szántóterületek, illetve nyugati és déli irányból erdők határolnak. A területen a szántó földműveléshez kapcsolódó növényzet található.

A tervezési területet alkotó telkek magántulajdonban állnak. A telekstruktúrát az egymás mellett, északkelet-délnyugati irányban fekvő párhuzamos telkek alkotják, melyek a 067 hrsz-ú földútra merőlegesek. A telkek szélessége 14 és 73 m között változik.

A tervezési területtől délre, kb. 60 méter széles erdősávval elválasztva fekszik a Lake Forest Villapark területe. A kertvárosias lakóterület szabadon álló épületeit nagy kertek veszik körbe, mely jelentős zöldfelületet, rekreációs és pihenési lehetőséget biztosít az ott lakóknak. A lakópark beépítése a terület közepén fekvő kb. 5000 m²-nyi tó és park köré szerveződik.



A tervezési terület és a környező telekstruktúra

A már jórészt beépült Lake Forest Villapark az autópálya már említett csomópontjától önálló burkolt úton közelíthető meg, a tervezési területet nyugatról határoló erdőről keresztül. A tervezési terület Villaparkhoz vezető útról jelenleg nem közelíthető meg.



067 hrsz-ú földút az autópálya felől



A tervezési terület jelenleg

A tervezési terület a 067 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban álló földútról közelíthető meg. Az út a földhivatali nyilvántartás szerint kivett, saját használatú út, burkolatlan földút, mely a terület keleti oldala mentén halad végig. A 067 hrsz-ú földút az M3 autópálya csomópontját és a 052 hrsz-ú

földutat köti össze, nyomvonala délkeleti-északnyugati irányú. A földutakról mezőgazdasági parcellák és erdőterületek nyílnak.

1.3 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

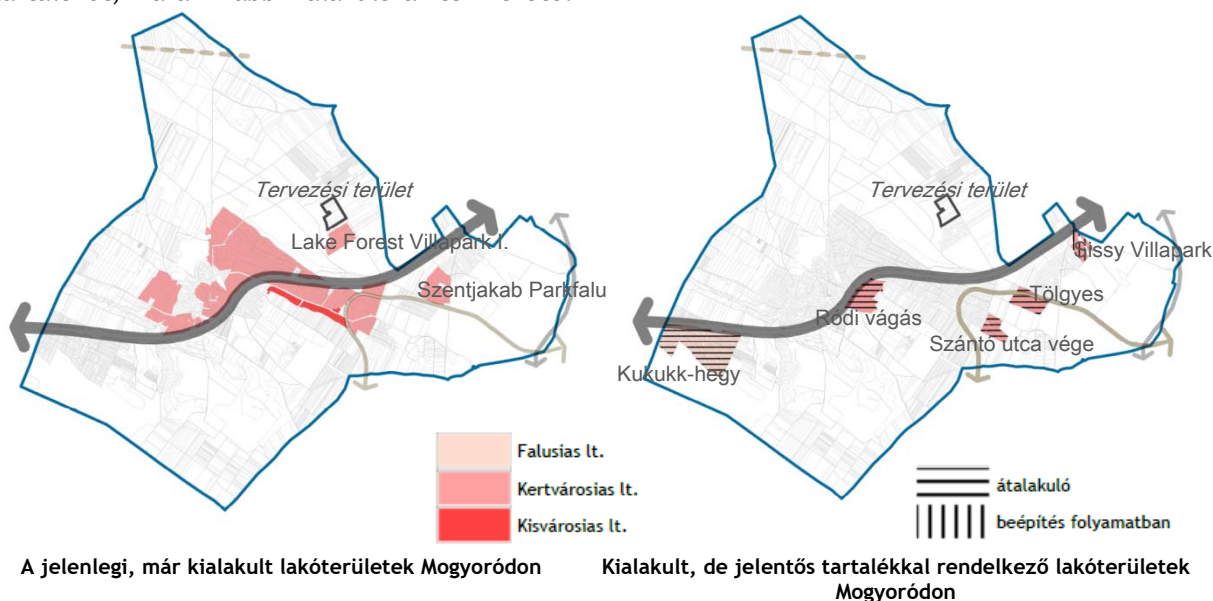
A területhasználat vizsgálata a valóságban, ténylegesen történő használatot mutatja be. A tervezési terület jelenlegi területhasználat: **mezőgazdasági művelés alatt álló szántó, amely helyett kertvárosias lakóterület a tervezett.**

Mogyoród lakóterületeinek nagy része kertvárosias jellegű, amely megegyezik a tervezési területen a tervezett területhasználattal. Kis területen, jellemzően a Gödöllői út mentén kisvárosias léptékű beépítés is megtalálható. A jelenlegi, már kialakult lakóterületeken jelentős változás nem várható azon túl, hogy egy-egy telek beépítése változik, illetve a telekhatár néhol módosul.

Mogyoród kertvárosias lakóterületeinek nagy része a hagyományos településközpont körül helyezkedik, a nagyközútságot „kettévágó” autópálya két oldalán. Az összefüggő, településmaghoz tartozó lakóterületeken túl, Mogyoródra jellemző a „szigetszerű” szerkezet, számos beépített terület a település központjától távolabb fekszik és önálló lakóterületi egységet képez. Ilyen például a közigazgatási határ nyugati szélén fekvő Kukukk-hegyi terület, amely a kertes mezőgazdasági jellegből folyamatosan falusias beépítésű lakóterületté alakul. Ez a folyamat hosszú, napjainkban is tart.

Hasonlóan önálló egység a HÉV vonal mentén fekvő Tölgyes területe, valamint az autópálya déli oldalán, az Emelkedő utca mellett található lakóterület, melyeknek a telekstruktúrája, beépítése szintén folyamatosan alakul kertvárosiassá. Ezek az átalakuló területek tartalmazzák „tartalékot” Mogyoród számára, hiszen a jelenlegi elszórt, laza beépítés folyamatosan sűrűsödik, halad a kertvárosias jelleg felé.

Hasonló módon volt zártkerti területből alakult át lakóterületté a Berektető alatti terület. Ez a terület a domborzati viszonyok és a nagyobb épülettömegek miatt kevésbé biztosít lakóterületi tartalékot, mára inkább kialakultnak tekinthető.



Mogyoródon több lakóterület is épült az utóbbi időben vagy jelenleg is épül, melyek szintén kissé elszórtan helyezkednek el, önálló egységet képezve. Tölgyestől északra fekszik a már teljesen kialakult Szentjakab Parkfalu. Tőle északabbra, az autópálya Jakabpusztai pihenője mellett - mezőgazdasági és erdőterületekkel körülvéve - épül a Sissy Villapark. Már jórészt beépült, kialakultnak tekinthető az autópálya északi oldalán fekvő mezőgazdasági és erdőterületek által körülvéve a Lake Forest Villapark.



Tölgyes és a tőle északra fekvő új lakóterület, a Szentjakab Parkfalva területe (Forrás: Google Maps)



A jelenleg épülő Sissy Villapark területe (Forrás: Google Maps)

A tervezett fejlesztés a Mogyoródon mostanában jellemző, önálló egységet képező kertvárosias villaparkok kialakításához igazodik. A meglévő, illetve az építés alatti lakóparkokhoz hasonló fejlesztés tervezett a beruházó által.

2 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A településrendezési eszközökben meghatározottan túl a tervezési területre - rendezési szempontból - az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak. A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljeskörűen hatályba.

A tervezési terület a továbbiakban a MATrT és az abban foglalt, ahhoz kapcsolódó, vonatkozó jogszabályi előírások szerint kerül bemutatásra.

2.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A MATrT tartalmazza az ország teljes közigazgatási területére kiterjedő Országos Területrendezési Tervet (OTrT), valamint Budapest és hozzá tartozó agglomeráció vonatkozásában a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT), melyek előírásai a vizsgált területre is kiterjednek.

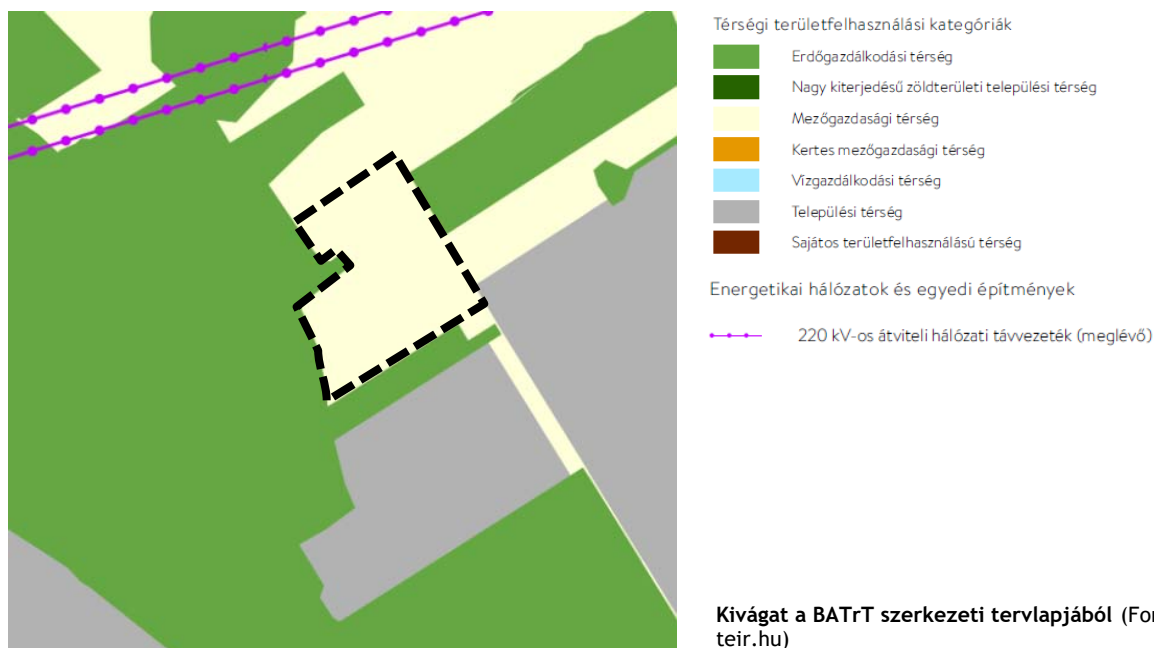
2.1.1 Térségi területfelhasználási kategória

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet **mezőgazdasági térségbe sorolja**. A környező területek erdőgazdálkodási térség, települési térség, valamint mezőgazdasági térség részét képezik. A mezőgazdasági térség „*területfelhasználási kategória, amelybe a kertes mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyepek - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt*”.

A BATrT szerkezeti terve alapján a tervezési területtől északra két, meglévő 220 kV-os átvitel hálózati távvezeték található.

A BATrT 8. melléklete alapján Mogyoród közigazgatási területe 3447,72 ha, ebből települési térség 815,91 ha amely a település 23,66 %-a. A BATrT szerkezeti terve alapján Mogyoród területén a mezőgazdasági térség területe 1 187 ha¹.

¹ A BATrT 8. melléklete a mezőgazdasági térségre vonatkozóan nem tartalmaz területi adatot. Jelen tanulmányban használt érték a BATrT szerkezeti terve alapján mért érték.

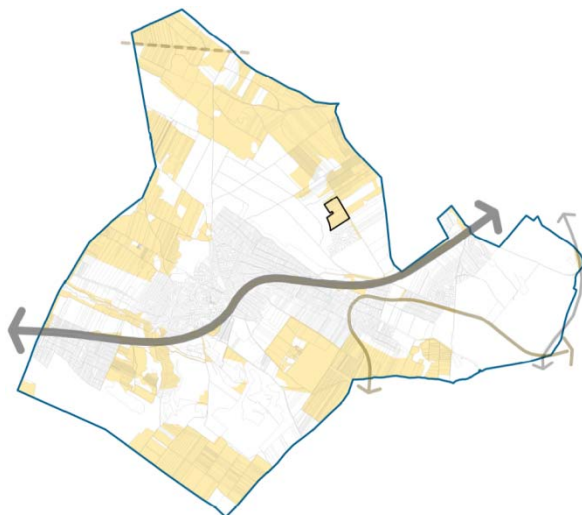


A MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a mezőgazdasági térségben kijelölhető települési területfelhasználási kategóriákról, valamint azok korlátozásáról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során ...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható; ...”-k

➔ Mogoródon a mezőgazdasági térség 75%-a 890,25 ha, a 25%-a 296,75 ha. **Mogoródon a mezőgazdasági térségbe eső, de nem mezőgazdasági területfelhasználású területek összessége 201,96 ha.**

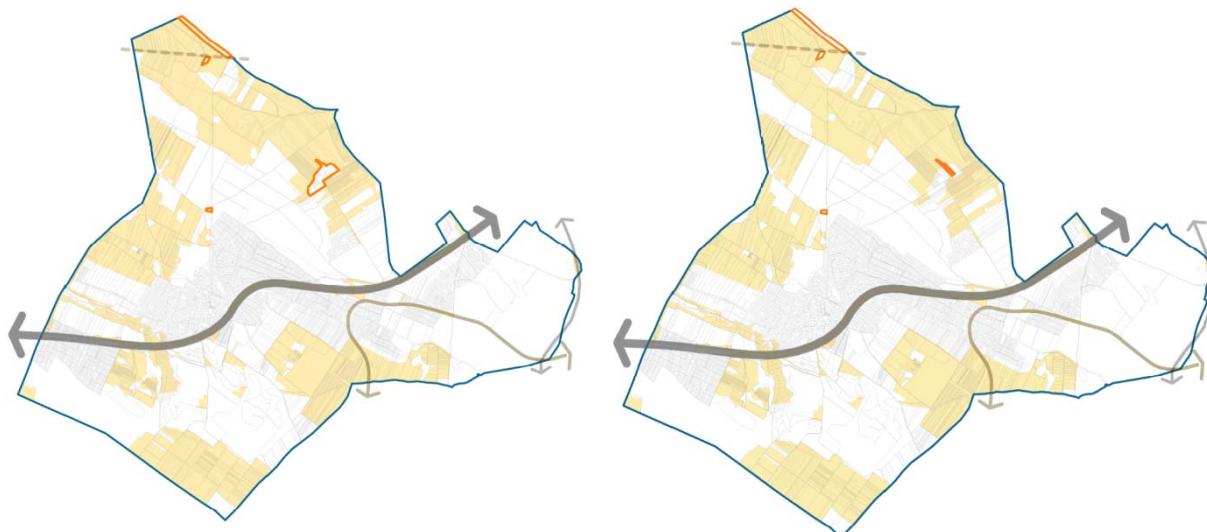


Mezőgazdasági térségbe tartozó területek Mogoródon és a tervezési terület



Mezőgazdasági térségbe eső, de nem mezőgazdasági területfelhasználású területek

Az illetékes állami főépítész - a 2660-8/2015 hivatkozási számmal lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során - térségi területfelhasználási engedélyt adott Mogoródnak bizonyos területek esetében a térségi területfelhasználás cseréjére. Sajnálatos módon a jelenleg hatályos BATrT csupán részben tartalmazza ezen változásokat.



A mezőgazdasági térség Mogyoródon és az engedélyt kapott (mezőgazdasági térségnek tekinthető) területek

A mezőgazdasági térség Mogyoródon és az engedélyt kapott (mezőgazdasági térségnek tekinthető) területeken belül a nem mezőgazdasági területfelhasználású területek

Amennyiben az engedélyt kapott területeket a mezőgazdasági térséghez számítjuk, a mezőgazdasági térség összterülete 1206,84 ha (75 %-a 905,13 ha és 25%-a 301,71 ha) lesz. Ebben az esetben a mezőgazdasági térségbe eső, de nem mezőgazdasági területfelhasználású területek összessége 207,67 ha lesz.²

2.1.2 A települési térség növekményének vizsgálata

A tervezési területen új kertvárosias lakóterület kialakítása a fejlesztési szándék. A lakóterületeknek területrendezési szempontból a települési térség lenne az ideális térségi kategória, ezért a települési térség és annak vizsgálata szükséges. A települési térségen belül bármely települési területfelhasználási kategória kijelölhető.

A MATrT rendelkezik a Budapesti Agglomerációban a települési térség növekményéről, a MATrT 40.§ (1) bekezdés határozza meg a jelen fejlesztési szándékra vonatkozó szabályt:

„A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

Mogyoród esetében a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség 815,91 ha. Mogyoród 6,5 ha beépítésre szánt területet jelölt már ki települési térségen kívül³, tehát a nagyközség a települési térség növekményét a településrendezési eszközök módosítása során már 40%-ban felhasználta.

- ➔ Mogyoródon 9,82 ha új beépítésre szánt terület (új települési térség) jelölhető ki a BATrT jelenlegi szerkezeti terve alapján. A tervezési terület nagysága 9,82 ha, tehát a települési térség megengedett növekményének megfelel.
- ➔ Mogyoródon 9,82 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület kijelölése esetében más területen kijelölt beépítésre szánt területből “vissza kell lépni”, beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.

Az illetékes állami főépítész - a 2660-8/2015 hivatkozási számmal lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során - térségi területfelhasználási engedélyt adott Mogyoródnak bizonyos területek esetében a térségi területfelhasználás cseréjére. Sajnálatos módon a jelenleg hatályos BATrT csupán részben tartalmazza ezen változásokat.

² Amennyiben a Kukukk-hegy területe is települési térség lesz, várhatóan az autópálya érintett területe mezőgazdasági térség besorolást kap. Ekkor a mezőgazdasági térség összterülete, valamint azon területek összessége, melyek mezőgazdasági térségbe esnek, de a települési területfelhasználásuk nem mezőgazdasági terület, 7,44 ha-ral nő.

³ Mogyoród Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 124/2020. (XI.27.) határozata alapján.



A települési térség a jelenlegi BATrT szerint és a Kukukk-hegy területe

Amennyiben az engedélyt kapott területeket (a Kukukk-hegy 68,33 ha⁴ területét) a települési térséghez számítjuk, a települési térség összterülete 884,24 ha lesz, a BATrT által megengedett növekmény pedig 17,68 ha-ra nő. Ebben az esetben a településrendezési eszközök módosítása során még 11,18 ha beépítésre szánt terület jelölhető ki.

➔ Ha a Kukukk-hegy területe megkapja a települési térség besorolást, a tervezési terület egésze új beépítésre szánt területként (új települési térségként) kijelölhető. Ebben az esetben Mogyoród - a BATrT által biztosított - területnövekményének 99,5%-át felhasználná (a településrendezési eszközök korábbi módosításait is figyelembe véve).

2.1.3 Új beépítésre szánt terület esetén kialakítandó zöldterület vizsgálata

A tervezett lakóterület új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így zöldterületet kell kialakítani. A MATrT 12.§ (3) bekezdése írja elő ennek mértékét és elhelyezési lehetőségeit:

„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - ... - kell kijelölni. Ha a zöldterület ... kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet ... területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A tervezési terület és környezete beépítetlen, a zöldterület kijelölése a területen (vagy azzal szoros kapcsolatban lévő, szomszédos mezőgazdasági területeken) biztosítható.

➔ Amennyiben a tervezési területen 9,82 ha települési térség kerül átsorolásra, mely tartalmazza az egyidejűleg kialakítandó zöldterületet is, az új beépítésre szánt terület 9,35 ha lehet, a zöldterület pedig 0,47 ha.

Zöldterület-elhelyezés	Új beépítésre szánt terület	Szükséges zöldterület mérete	Megjegyzés
tervezési területen belül	9,35 ha	0,47 ha	„területcsere” területrendezési szempontból nem szükséges

➔ Amennyiben a tervezési területen 9,82 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amellyel legalább 0,491 ha zöldterület kijelölése szükséges.

Zöldterület-elhelyezés	Új beépítésre szánt terület	Szükséges zöldterület mérete	Megjegyzés
tervezési területen kívül	9,82 ha	0,491 ha	„területcsere” területrendezési szempontból nem szükséges, de a fejlesztéshez kapcsolódó zöldterület nem képezheti a települési térség részét

2.1.4 A Budapesti Agglomeráció településeiben új lakóterület kijelölésének vizsgálata

A MATrT 37. § szerint a Budapesti Agglomeráció településeiben a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan - a 8. alcím szerinti előírások mellett - egyéb

⁴ A BATrT szerkezeti terve alapján mért érték, a jelenlegi kertés mezőgazdasági térség lehatárolásának a gyorsforgalmi úttal nem érintett területe. Jelenleg a kertés mezőgazdasági egység részét képezi az út telkének egy része is. Azonban, ha a Kukukk-hegy beépített területe települési térség részét képezi majd, várhatóan az út telkére eső terület mezőgazdasági térség besorolást kap, mivel a már jelenlegi települési térségek között “átmenő” gyorsforgalmi út területe is mezőgazdasági térségbe sorolt.

feltételeket is állít az új lakóterületekkel kapcsolatban. A 38-40. §-ban foglalt rendelkezések is alkalmazandók a tervezési terület esetében:

MATrT 38. § (1) „Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. ...

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.”

- ➔ Mogyoródra jellemző a „szigetszerű” szerkezet, sok terület önálló egységet alkot jelenleg is. Az új kertvárosias lakóterület kijelölése a település szerkezetéhez illeszkedő fejlesztési szándék.
- ➔ A tervezési terület a közigazgatási határtól több mint 500 méteren túl fekszik.
- ➔ A tervezési terület fizikailag ugyan nem kapcsolódik települési térséghez, de a Lake Forest Villapark területétől (mely települési térség) csupán egy erdősáv választja el, így egy szerkezeti egységet alkothat a két terület.

2.2 ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A térségi területfelhasználási egységek (szerkezeti terv) mellett a tervezési területet térségi övezetek is érintik. A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen.

A tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázatot mutatja be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Tervezési terület	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	-
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	-
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	-
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	-
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	-
6. erdők övezete	nem érinti	-
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	-
8. tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	-
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	-
12. nagyvízi meder övezete	nem érinti	-
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	MvM rendelet
14. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	-
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	-

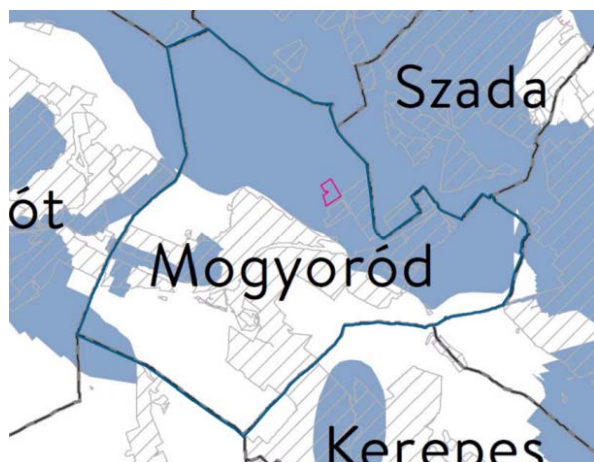
Vízminőségvédelmi terület övezete

MvM rendelet 5. § „(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

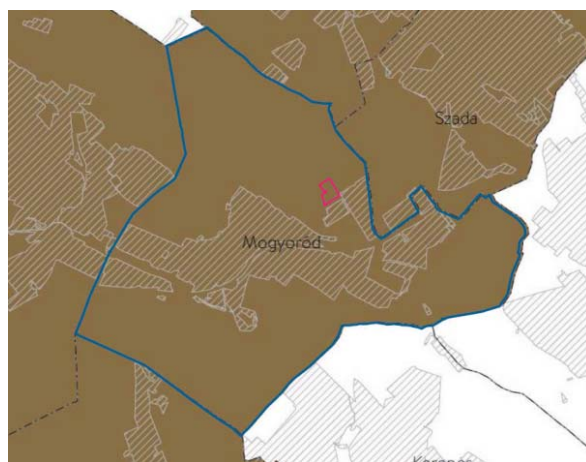
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A tervezési terület egésze a vízminőségvédelmi terület övezetébe esik. A hatályos településrendezési eszközökben a vízvédelemmel érintett területek védelme biztosított, a HÉSZ 11. § rendelkezik a településen található vízkészletek minőségének védelméről.



Vízminőség-védelmi terület övezete és a tervezési terület



Ásványi nyersanyagvagyon övezete és a tervezési terület

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM rendelet 8. § „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A tervezési terület egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem veszélyeztetik, a tényleges lehatárolásnak a településrendezési eszközök során következő felülvizsgálata során kell megtörténni. A tervezési területet érintő térségi övezetek tehát a településrendezési eszközökön, valamint a településképi rendeleten keresztül érvényesülnek.

3 TELEPÜLÉSI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

A fejlesztési szándék megvalósulása Mogyoród életében jelentős változást hozhat, így a nagyközség fejlesztési és rendezési szándékaival való összhangot is vizsgálni szükséges. A településfejlesztési koncepció hosszú távra előirányzott céljai képezik az alapját a hatályos településrendezési eszközöknek.

3.1 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Mogyoród nagyközség településfejlesztési koncepciója (a 409/2017.(IX.13.) Önkormányzati határozat melléklete) hosszú távra keretbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására.

A dokumentum alapján Mogyoród a hosszú távú dinamikus fejlődését a magas színvonalú helyi életkörülmények biztosításával, a természeti és örökségi értékek megőrzésével és a nagyközség gazdasági potenciáljának további erősítésével, fenntartható fejlesztésével kívánja elérni. A jövőkép feltételezi a népesség egyenletes gyarodását és a település fiatalos korösszetételének fenntartását, a település jövőképeinek hangsúlyos eleme az egészséges, fiatalos és gyarapodó társadalom.⁵

⁵ Forrás: <https://mogyorod.asp.lgov.hu/sites/mogyorod/files/imce/2020-12/409-2017-mogyorod-tfk.pdf>

➔ A tervezési területen kialakítandó kertvárosias lakóterület a fiatalos korösszetétel fenntartásában segíthet.

3.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti terv (TSZT) a település főbb fejlesztési irányainak, alakításának, védelmének, a területfelhasználás módjának, valamint a műszaki infrastruktúra főbb elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakításának és elrendezésének meghatározására szolgál. A hatályos TSZT a 410/2017. (IX.13.) Önkormányzati határozat melléklete.

3.2.1 Jelenlegi területfelhasználás vizsgálata a tervezési területen

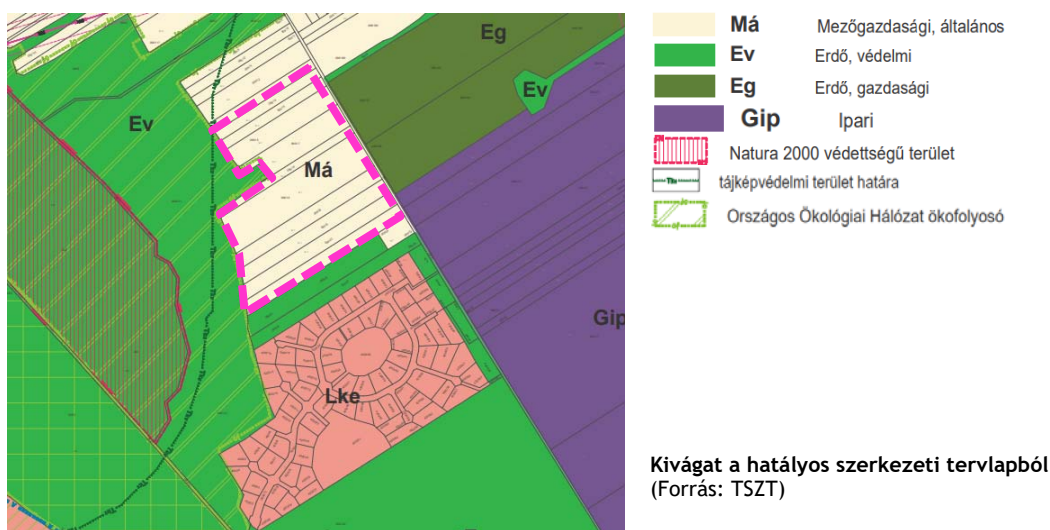
A TSZT a tervezési területet (a II. és III. ütemet egyaránt) **Má** jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A területfelhasználási egység a tényleges területhasználatnak megfelel.

A tervezési terület III. ütemének északkeleti sarka tájképvédelmi területtel érintett.

A tervezési területtől keletre - a 067 hrsz-ú út mentén - általános mezőgazdasági terület, gazdasági és védelmi erdők (Eg és Ev), valamint beépítésre szánt, Gip jelű ipari terület fekszik. A tervezési területtől délre védelmi erdő, azon túl pedig a Lake Forest Villapark kertvárosias lakóterületbe sorolt területe fekszik. A tervezési területtől nyugatra védelmi erdőterület, északra általános mezőgazdasági és védelmi erdőterület található.

A tervezési terület környezetében a területfelhasználási egységek a tényleges használatnak megfelelnek, az ipari területet kivéve. A beépítésre szánt Gip területen a beépítés még nem kezdődött meg, jelenleg mezőgazdasági használat alatt áll a terület.

Az északon és nyugaton elterülő erdők az országos ökológiai hálózat részét képezik, mely a tervezési területtel - nyugati irányban - közvetlenül határos. A nyugati irányban található erdők egy része Natura 2000 védettségű terület. A tervezési területtől északra 220 kV-os légvezeték húzódik.



➔ A fejlesztés megvalósításához a TSZT módosítása, beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt, kertvárosias lakóterületbe való átsorolás szükséges.

3.2.2 Biológiai aktivitás vizsgálata

A TSZT esetleges módosításakor - egyebek mellett - figyelembe kell venni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a településrendezés alapvető követelményeire vonatkozó előírásait, beleértve a biológiai aktivitásérték szinten tartását is.

Étv. 7.§ (3) b) „... újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, ...”

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. A kertvárosias lakóterület értékmutatója 2,7, az általános mezőgazdasági terület értékmutatója 3,7.

Az általában „csereterületként szolgáló” védelmi rendeltetésű erdőterületeké 9, a 3 ha alatti zöldterületeké pedig 6.

Az új beépítésre szánt terület függ az új települési térség méretétől, mely a tervezés jelen fázisában még nem ismert, így több lehetséges példa került kiszámításra.

Az új beépítésre szánt területi adatok esetében az alábbi példák a települési térségre vonatkozó, megengedett növekmény vizsgálatokor számított értékekkel, azaz a tervezési terület egészének települési térségbe való átsorolásával kalkulálnak.

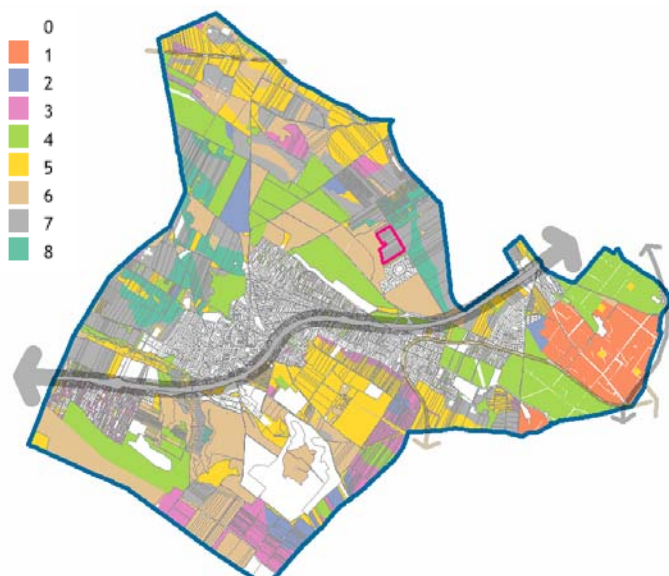
➔ Ha a tervezési területen 9,82 ha kertvárosias lakóterület, valamint a tervezési terület közvetlen szomszédságában 0,491 ha zöldterület kijelölése történik, a biológiai aktivitásérték akkor nem csökken, ha 1,65 ha általános mezőgazdasági terület kerül átminősítésre erdőterületté.

Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása
Terület-felhasználás	Érték-mutató	Számított érték	Terület-felhasználás	Érték-mutató	Számított érték		
Má	3,7	36,33	Lke	2,7	26,51	9,82	-9,82
Má	3,7	1,82	Z	6	2,95	0,49	+1,13
Má	3,7	6,11	Ev/Ek/Eg	9,0	14,85	1,65	+8,75

➔ Ha a tervezési területen 9,35 ha⁶ kertvárosias lakóterület, valamint a tervezési területen belül 0,47 ha zöldterület kijelölése történik, a biológiai aktivitásérték akkor nem csökken, ha 1,57 ha általános mezőgazdasági terület kerül átminősítésre erdőterületté.

Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása
Terület-felhasználás	Érték-mutató	Számított érték ⁷	Terület-felhasználás	Érték-mutató	Számított érték		
Má	3,7	34,6	Lke	2,7	25,245	9,35	-9,35
Má	3,7	1,74	Z	6	2,82	0,47	+1,08
Má	3,7	5,81	Ev/Ek/Eg	9,0	14,13	1,57	+8,32

3.2.3 Termőföldek igénybevétele új beépítésre szánt terület esetében



Étv. 7.§ (3) d) „... a termőföld igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,”

➔ A tervezési terület 7-es minőségi osztályba tartozik, mely Mogyoródon átlagosnál gyengébb minőségű termőföldnek minősül.

⁶ Ekkora új beépítésre szánt terület kijelölésekor területrendezési szempontból a „területcseré” nem szükséges. Ebben az esetben a települési térség részét képezi a fejlesztéshez kapcsolódó zöldterület is.

⁷ A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

A termőföldek minőségi osztályai Mogyoródon és a tervezési terület

3.2.4 Mogyoród területfelhasználása, tartalékterületek vizsgálata

A fejlesztési cél új lakóterület kialakítása, így a lakó területfelhasználási egységek vizsgálata szükséges az alábbi előírások alapján:

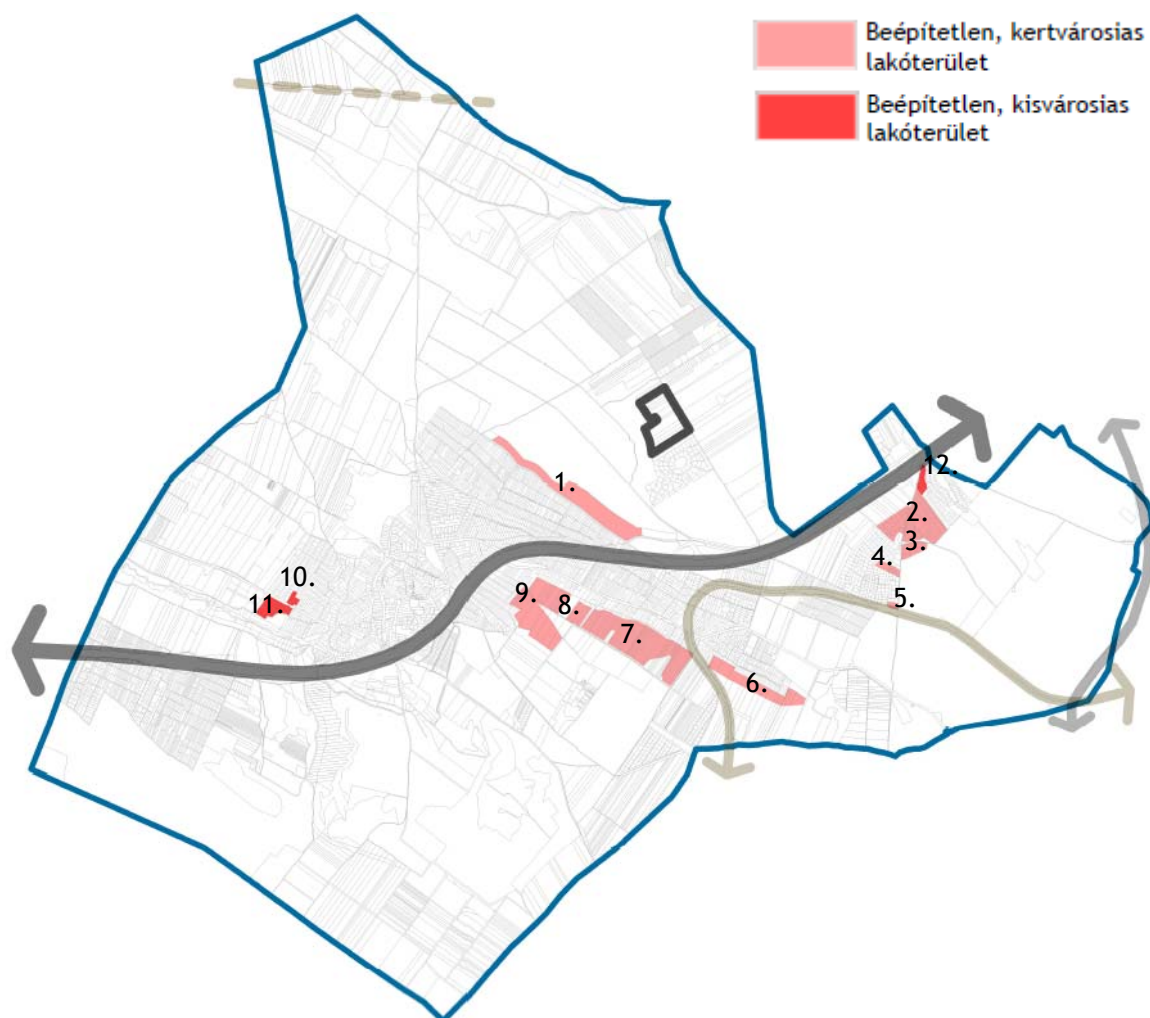
Étv. 7.5 (3) e) „... a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

OTÉK 10/A.5 (1) „...új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépíttségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.”

➔ A hatályos TSZT a lakóterületekre vonatkozóan rendelkezik tartalékterülettel, azaz Mogyoród területén (más helyszínen) már van olyan területfelhasználás, mely a fejlesztési szándék céljának megfelel.

A tartalékterületek beépítésre szánt, lakó területfelhasználási egységbe soroltak, de jelenleg még beépítetlenek. Jellemzően ezek a területek jelenleg mezőgazdasági használatban vannak. Az ipari területek tekintetében a tervezési területtel szomszédos Gip terület is tartalékterület a gazdasági területeken belül.

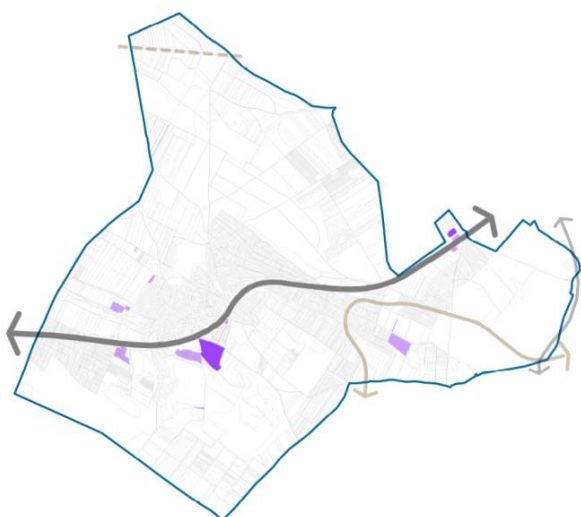
Mivel a tervezési terület általános mezőgazdasági terület, jelenleg nem képezi a tartalék lakóterületek részét. A tartalék lakóterületeket a következő térkép és táblázat mutatja.



Beépítetlen, tartalék lakóterületek Mogyoródon

Ssz.	Elnevezés, terület neve	Területfelhasználási egység	Terület (ha)
1.	Berektető	kertvárosias lakóterület	13,86
2.	Sissy Villaparktól délre fekvő terület	kertvárosias lakóterület	12,05
3.-5.	Szentjakab Park bővítési területek	kertvárosias lakóterület	3,6
6.	Felső-Mogyoród, Szántó utca környéke	kertvárosias lakóterület	7,88
7.-8.	Panoráma utca menti területek	kertvárosias lakóterület	23,24
9.	Felső-Mogyoród, Ródi-vágás	kertvárosias lakóterület	15,57
10.-11.	Fóti út menti kisvárosias lakóterületek	kisvárosias lakóterület	3,74
12.	Sissy Villapark beépítetlen területe	kisvárosias lakóterület	1,21
összesen:			81,15 ha

Mogyoród lakónépessége 1970-től 2011-ig megduplázódott, a lakosság száma azóta is folyamatosan nő: 2020. január 1-én az állandó lakosság száma már 7247 fő⁸ volt. A folyamatosan beépülő lakóterületek (pl. Sissy Villapark, Lake Forest Villapark) is jól mutatják az igényt a további lakóterületek beépítésére. **A lakosság jelenlegi növekedését tekintve a tartalék lakóterületek az elkövetkezendő tíz-tizenöt évben várhatóan beépülnek.** Tehát a tartalék területek megléte ellenére is szükség lehet az új lakóterületek kijelölésére.



Kialakult gazdasági területek Mogyoródon

Mogyoródon a gazdasági területek vonatkozásában számos tartalék áll a település rendelkezésére, viszont ezen a téren kisebb igény mutatkozik a tartalékterületek kihasználására.

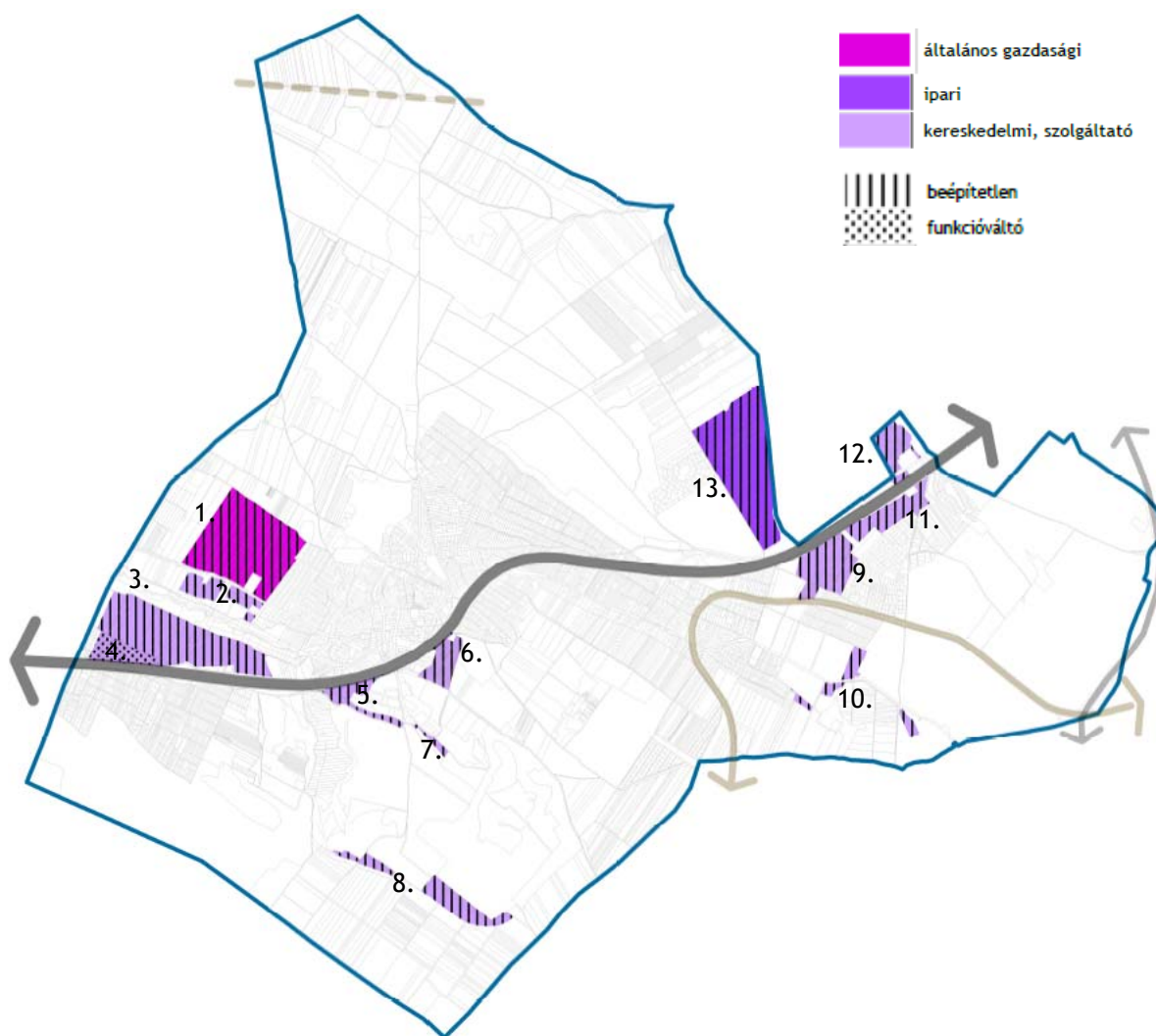
A lakóterületi növekedés egyik lehetséges útja a jelenleg tartalék gazdasági területként szereplő egyes területek lakóterületté nyilvánítása (amennyiben lakóterületi funkcióra is megfelelő a terület), vagy az új beépítésre szánt területként kijelölendő lakóterületek „cseréje” - az egyes tartalék gazdasági területek csökkentésével, és beépítésre nem szánt területté nyilvánításával.

A tartalék gazdasági területeket a következő táblázat és térkép mutatja:

Ssz.	Elnevezés, terület neve	Területfelhasználási egység	Terület (ha)
1.	Fóti út menti, északi területek: tervezett filmstúdió területe	általános gazdasági terület	45,71
2.	Fóti út menti déli területek	kereskedelmi, szolgáltató	7,86
3.-4.	Fácános utca környéke	kereskedelmi, szolgáltató	50,33
5.	Az autópálya és a Mogyoródi-patak közti terület	kereskedelmi, szolgáltató	6,12
6.	Vízi-park út és Hangulat utca közti terület	kereskedelmi, szolgáltató	7,59
7.	Autósmozi melletti terület	kereskedelmi, szolgáltató	1,19
8.	Hungaroring menti területek	kereskedelmi, szolgáltató	12,16
9.	Szentjakab Parkfalú melletti terület	kereskedelmi, szolgáltató	16,37
10.	Gödöllői út menti területek	kereskedelmi, szolgáltató	6,16
11.-12.	Lukoil benzinkút környezete	kereskedelmi, szolgáltató	25,37
13.	A Lake Forest Villapark mellett fekvő ipari terület	ipari terület	45,5

⁸ Forrás: <https://mogyorod.asp.lgov.hu/telepulesstatistika>

összesen:	224,36 ha
-----------	-----------



Tartalék vagy tartalékkal rendelkező gazdasági területek Mogoródon

3.3 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) a Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete, mely egységes szerkezetben tartalmazza a módosításokat is.

3.3.1 Hatályos előírások

A HÉSZ 2. melléklete a szabályozási terv, melynek SZT30 és SZT37 jelű szelvénye a **tervezési terület beépítésre nem szánt Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolja**. A HÉSZ 33-34.§ bekezdése rendelkezik az Má-á övezetről:

HÉSZ 33. § (1) „...Má-á jellel jelölt általános mezőgazdasági övezetben

a) *az OTÉK szerint a mezőgazdasági övezetben általánosan elhelyezhető rendeltetésekön kívül elhelyezhető még a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szálláshelyszolgáltató és vendéglátó rendeltetésű épület.*



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (SZT30 jelű szelvény)

b) *terepszint alatti építményként csak borospince helyezhető el, bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 1 %-ánál.”*

A HÉSZ 34.§ birtokközpont elhelyezésének feltételeit fogalmazza meg. A HÉSZ 1. melléklete tartalmazza az övezetek beépítési és telekalakítási paramétereit. Az Má-á övezetre az alábbiak vonatkoznak:

övezet jele	beépíthető telek legkisebb területe	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
	m ²	%	m	m	
Má-á	6000	5	5,0	10	birtokközpont elhelyezhető

➔ **A fejlesztési szándék megvalósításához a hatályos HÉSZ 2. mellékletének (szabályozási tervnek) a módosítása szükséges.**

A fejlesztési szándék szerint - a Lake Forest Villapark területén is érvényes - **Lke8 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet a megfelelő**. Az általános (telekalakításra, az épített környezet alakítására, a közutak, közterületek és magánutak kialakítására, közművekre és közművesítésre vonatkozó) előírásokon túl a HÉSZ 24.§ rendelkezik a lakóterületek beépítésének szabályairól. Az 1. melléklet alapján az Lke8 jelű építési övezetben a beépítés és telekalakítás szabályai az alábbiak:

ép. öv. jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható telek-méret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakás-szám telkenként	egyéb
		m ²	m	%	%	m		
Lke8	szabadon álló	1200	18	25	50	5,5	L=T/600	előkert: 6 m

➔ **A fejlesztési szándék megvalósításához az Lke8 építési övezet megfelelő.**

3.3.2 Agglomerációs településen új lakóterület ellátási igényének vizsgálata

A MATrT 38.§ (1) bekezdésében hivatkozott „a Kormány rendeletében meghatározott feltételek” elsősorban a fővárosi agglomerációban kialakítandó új lakóterületek közlekedési, közmű és intézményi szükségleteit határozza meg:

OTÉK 10/A.§ (2) „Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölése során biztosítani kell

a) a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközmű-ellátást, a lakóterület helyi közúthálózatát és tartozékait - ideértve a legalább féloldali járdát - vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvízvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást,

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosság szám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigényt

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli, vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben,

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és

d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.”



Lake Forest Villapark telekosztása (telkenként jelölve a kialakítható lakásszám)

➔ A közmű és közlekedési igények a fejlesztési szándéknak (minőségi lakóterületnek) megfelelnek, az előírások által támasztott kritériumok várhatóan kielégítésre kerülnek.

➔ Az új lakóterülettel egyidejűleg zöldterület kialakítása is szükséges a MATrT 12.§ (3) előírása alapján, ahol a játszótér és a pihenést, rekreációt szolgáló funkciók is biztosíthatók.

➔ Mogyoród 5000 fő feletti település, így a közigazgatási határán belüli intézményeknek kell biztosítani az új lakóterület miatt kialakuló „többletlakosság” igényeit.⁹

Telekméretetek

2 400 vagy nagyobb, de kisebb, mint 3 000

1 800 vagy nagyobb, de kisebb, mint 2 400

1 200 vagy nagyobb, de kisebb, mint 1 800

kisebb, mint 1 200

(m²)

Az Lke8 építési övezet építési telkein elhelyezhető lakásszám a telekterület méretétől függ: 600 m²-enként egy lakás létesíthető.

A Lake Forest Villaparkban a telkek mérete alapján egytől négy lakásig terjed a telkenkénti maximális lakásszám. A telekméretetek alapján összesen villapark területén 174 lakás létesíthető. Átlagosan 4 főre számolva lakásonként (feltételezve, hogy a gyermekkel rendelkező családok költöznek kertvárosias lakóterületre) a Villapark lakossága várhatóan legfeljebb 669 fő.

3.3.3 Korlátozások vizsgálata

A tervezési területet közvetlenül környezetvédelmi és örökségvédelmi korlátozások nem érintik.

A tervezési területet az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a szabályozási terv alapján 549 m² területen érinti, a településrendezési eszközök módosítása során pontosítandó a lehatárolás. A lehatárolás vonalvezetéséből feltételezhető, hogy rajzi pontatlanságból adódhat a tervezési terület érintettsége.

➔ A fejlesztés megvalósulása esetén a védett területek közelsége különös figyelmet igényel.

3.4 TELEPÜLÉSKÉPVÉDELLEM

A településképvédelemről szóló 2016. évi LXXIV. törvény célja a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített környezet és táj egységes

⁹ A tervezési területen várható lakás és lakosság szám, valamint a kapcsolódó humán infrastrukturális igényeket a 7.3. fejezet tartalmazza.

védelme. A törvény hatályba lépése óta a településkép védelmével kapcsolatos helyi, települési szintű szabályozás új alapokon nyugszik: a Településképi Arculati Kézikönyvön (TAK), és a TAK tartalmán alapuló településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletet (TKR-t).

A TAK szemléletformáló szerepet tölt be, feladata a település épített örökségének bemutatása, az eltérő karakterű településrészek lehatárolása és jellemzése, az arcuati jellegzetességek, helyi sajátosságok feltárása és javaslatokat fogalmaz meg a településképhez illeszkedő építészeti, műszaki és kertészeti kialakításra.

A tervezési terület és a Lake Forest Villapark sem szerepel a településképi szempontból meghatározó területek közé. A tervezési terület a jelenlegi hasznosításának megfelelően a tájterület településképi szempontból általános terület része. A tájterület erdőkből és mezőgazdasági területekből tevődik össze. A Villapark az átalakuló lakóterületek közé tartozik.

„Az újonnan beépülő településrészekben, ahol nincs kialakult utcakép, a szűkebb mikrokörnyezethez szükséges alkalmazkodni. Mivel napjainkban nagyban eltérő lehetőségek és funkcionális igények jellemzik az építetöket, nem célszerű az épületekre túlzóan kötött telepítési és tömegformálási kikötéseket tenni. Törekedni kell azonban a túlzó, tömegében, arányaiban a közvetlen környezetét nem figyelembe vevő épületkialakítás elkerülésére.”¹⁰

A TKR Mogyoród Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2017. (XII.28.) Önkormányzati rendelete a településkép védelméről, mely a TAK megállapításaira alapozva, a településkép alakításával összefüggő előírásokat tartalmazza.

➔ A tervezési terület és a Lake Forest Villapark sem szerepel a TKR 2. mellékletében, ami a településképi szempontból meghatározó területeket határolja le.

4 KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ-HÁLÓZATOK

A fejezet a tervezett fejlesztéshez tartozó közlekedési és közmű feltételek, lehetőségek meghatározásával, a 066/13-066/23 hrsz-ú ingatlanok megközelíthetőségének, várható közlekedési és közmű hatásainak és az érintett közlekedési hálózati szükséges fejlesztéseinek vizsgálatával foglalkozik.

4.1 KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A tervezési terület Mogyoród keleti külterületén, Szada település irányába haladó 21109. j. úttól északi irányba kb. 400 m-re található. A tervezési terület déli határában a beruházó már megépítette a villapark I. ütemét (Lake Forest Villaparkot) és ezt szeretné bővíteni. A tervezési területet nyugati oldalon egy véderdő és Natura 2000 terület, míg keleti oldalról gazdasági, erdőgazdasági és mezőgazdasági terület határolja.

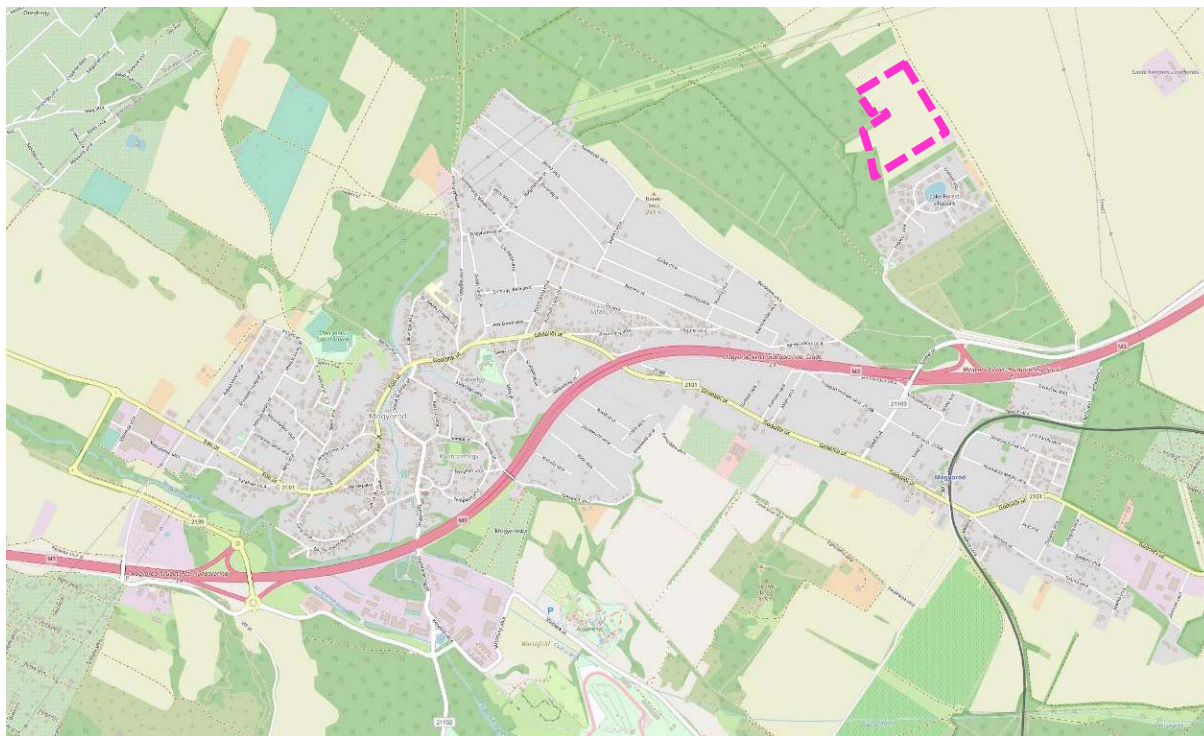
4.1.1 Megközelíthetőség, közúti kapcsolatok

A tervezési terület közúti kapcsolatait az alábbi országos közutak biztosítják:

- Gyorsforgalmi út: M3 Budapest - Vásárosnamény autópálya (K.I.A.)
- Országos mellékút (Bekötő út): 21109. Szada - Mogyoród bekötő út (K.V.A.)

Térségi és országos kapcsolatok szempontjából a tervezési terület kiemelkedően jó helyen fekszik, mivel az M3 autópálya mogyoródi csomópontjától mintegy 1,7 km távolságban található. Az autópályán mind a fővárosba, mind az ország keleti részébe gyorsan és közvetlenül el lehet jutni. A csomópont közvetlen közelében halad el a 21109. j. országos mellékút (Szadai út), amelyről lekanyarodva két irányból is megközelíthető lehet az új lakóterület.

¹⁰ forrás: Mogyoród Településképi Arculati Kézikönyv, 2017



A tervezési terület elhelyezkedése Mogyoród szerkezetében

Az országos közutak kezelője, a Magyar Közút Zrt. által közreadott forgalmi adatok szerint (2019. évi mérések alapján) az érintett országos útszakasz napi forgalma az alábbi:

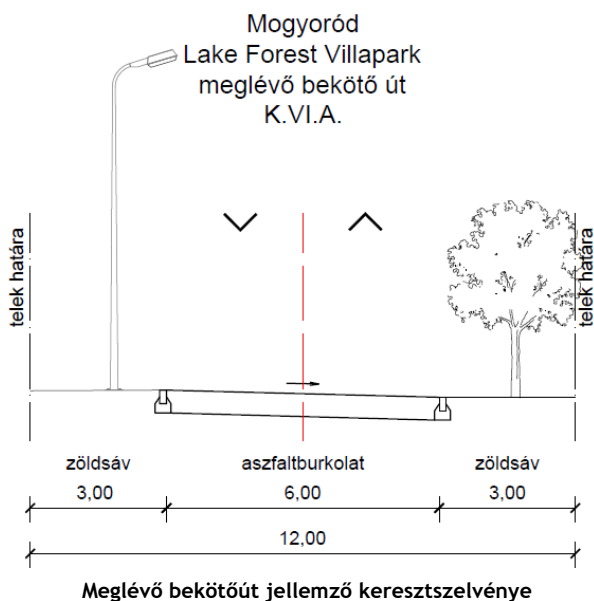
Szgj	Kistgj	Szólo busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jmű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
7540	1272	68	0	60	86	4	32	0	85	50	3	9522

21109 j. Szada - Mogyoród bekötő út (0+000 - 6+522 km szelvények között)

Országos mellékút, 2x1 forgalmi sávossal kialakítása esetén a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó megengedett forgalom nagyság 1400 Ejm/óra. A vizsgált útszakasz forgalmi terhelése 9522 Ejm/nap és a mértékadó óraforgalma (MOF) 857 Ejm/óra.

Fentiek szerint az országos mellékút kapacitáskihasználtsága 61,2%, ami azt jelenti, hogy további forgalomnövekedést is képes befogadni, tehát forgalmi szempontból új forgalomvonzó létesítmények telepítése a csatlakozó területeken megengedhető forgalmi szempontból.

A meglévő Lake Forest Villapark bekötőútja az országos mellékúthoz kapcsolódik, maximálisan megengedett sebessége nem egyértelmű. A 21109. j. út felől 40 km/h, míg a Lake Forest Villapark bejáratától kifelé 60 km/h megengedett sebesség táblák vannak kihelyezve.





21109. j. úti csomópont irányából

Lake Forest Villapark bejáratától látható közúti jelzőtáblák

4.1.2 Közösségi közlekedés

A tervezési terület a közösségi közlekedés által le nem fedett területek közé tartozik, a legközelebbi autóbusszmegálló Mogyoród külterületén a „Mogyoród, Lake Forest Villapark” megálló, amely a tervezési terület bejáratától kb. 1100-1200 méter távolságra található. Ez már több mint kétszerese az elfogadott ún. rágyaloglási távolságnak (külterületen 500 m), amelyet az utazóközönség még hajlandó megtenni. Az bekötőúton közlekedő autóbusszok a következők:

- 397 Budapest, Stadion - Veresegyház, autóbusszforduló
- 399 Budapest, Stadion - Veresegyház - Órbottyán, Rákóczi F. u. autóbusszforduló

A felsorolt autóbusszok a Lake Forest Villapark megállóhely érintése után a 23. km számú autópályacsomópontnál felhajtanak az M3 autópályára és annak bevezető szakaszán a Szerencs utca és Kacsóh Pongrácz út megálló érintésével közlekednek a Stadion autóbussz-pályaudvarra.

Amennyiben a közösségi közlekedési ellátottság javítására nem kerül sor a tervezési terület beépítésével egyidőben, nagy valószínűséggel a tervezési területet a helyi lakosok kerékpárral, vagy (a környező településekről érkezőkhöz hasonlóan) személygépjárművel fogják megközelíteni. A tervezett villatelep lakóinak többsége várhatóan a főváros és a mogyoródi városközpont irányába akar majd közlekedni.

Bár a mogyoródi HÉV-megálló a tervezési területtől mintegy 3 km távolságban található, ráhordó közösségi közlekedési járat, nagyméretű P+R parkoló, illetve B+R kerékpártárolók hiányában valószínűleg nem lesz vonzó az ingázók számára.

4.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra, pedig Mogyoród közelsége, a város forgalomvonzó oktatási és egészségügyi intézményei, sportpályái, kulturális és szórakoztató létesítményei a térségi kerékpározókat is vonzanak.

A villapark megközelítését szolgáló (külterületi jelleggel kiépített) útszakaszon a gyalogosoknak nincs kiépített önálló felület, a 6,00 m széles közúti burkolaton kell haladniuk.

4.2 KÖZMŰELLÁTÁS

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, így közműellátással jelenleg nem rendelkezik.

A fejlesztésre tervezett észak, északnyugati irányba lejtő terület természeti adottsága, hogy a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletében rögzítettek szerint a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen, továbbá a felszín alatti vízminőség-védelmi területek övezetén fekszik, amelyre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni. A rendelet alapján az érintett területről a szennyvizet közcatornás hálózattal kell kivezetni, a csapadékvíz-elvezetés megoldási lehetőségei is korlátozottak és a helyi építési szabályzatban egyedi szabályozást kell előírni.

A tervezési területet az E-közmű nyilvántartása alapján közmű nem érinti, közműellátás csak a szomszédos már beépített Lake Forest Villapark ellátására került kiépítésre. A már épülő villapark területe teljes közműellátással rendelkezik, amelynek biztosítására kiépítették a közüzemű vízellátást, a közcatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia és a földgáz ellátást.

4.2.1 Energiaellátás

Mogyoród területén a villamosenergia és a földgáz is elérhető energiahordozóként. A tervezési terület energiaellátására elérhető közelségben a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia áll rendelkezésre, amellyel a világítási és technológiai célú energia igényeken túl a termikus energiaellátás lehetősége is biztosítható, bár ez utóbbi főleg a hűtő-fűtő klímaberendezések elterjedésével vált széles körben valósággá.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátó hálózatának üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. Az ellátás bázisának a településhez legközelebb eső alállomások tekinthetők, ezek a Gödöllői és a Dunakeszi 132/22 kV-os alállomások.

A tervezési terület a szolgáltató 22 kV-os középfeszültségű terület ellátási körzetéhez tartozik. A szomszédos Lake Forest Villapark ellátására kiépítették a középfeszültségű hálózati csatlakozást és 11105/22 Elmű nyilvántartási számú transzformátor állomást telepítettek. A II. ütem ellátására a kiépített középfeszültségű hálózat továbbépítése és új transzformátor állomás telepítésének igénye várható. A javasolt új transzformátor állomásról kell kiépíteni a kiefeszültségű elosztó hálózatot lakóterület esetén a közvilágítási (lakópark esetén térvilágítási) táphálózatot. A tervezési területen belül a hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

A villamosenergia hálózat tervezésénél figyelembe kell venni a megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítása esetén az ad-vesz rendszer lehetőségének a biztosítását, s ha a termikus energiaellátásban nagyobb szerepet szánunk a megújuló energiahordozó hasznosítására és a villamosenergia használatára, akkor a többlet igények kielégítési lehetőségét is biztosítani kell.

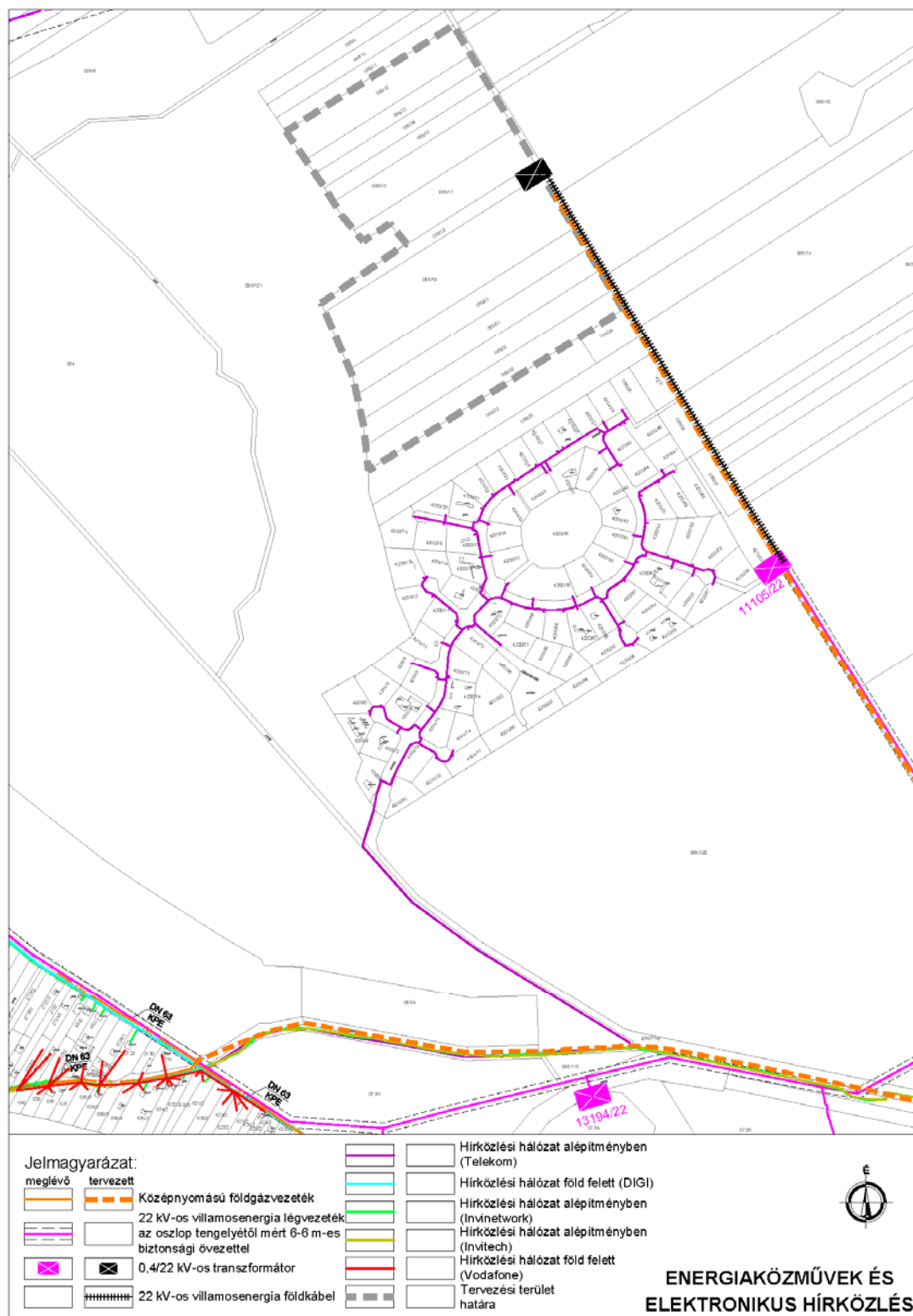
Földgázellátás

Mogyoród egyetemes földgázellátásának szolgáltatója a MAGÁZ Magyar Gázszolgáltató Kft., míg a földgázelosztó hálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.

Mogyoród fő területének földgázellátását a gödöllői gázátadó állomásról induló nagyközép-nyomású földgázvezetéken keresztül a Gödöllői út - Munkácsy út találkozásánál üzemelő települési gáznyomáscsökkentőről biztosítják, a kiépített középnyomású hálózati rendszeren keresztül.

Az E-közmű nyilvántartása nem jelezte, hogy a Lake Forest Villapark területére kiépítették a földgázellátást, így a II. ütem számára új hálózati csatlakozás kiépítése szükséges, amennyiben a termikus energiaellátáshoz a földgáz igénybevételét tervezik.

Az új hálózati csatlakozás kiépítésére a tervezési területet keletről határoló út (067 hrsz-ú jelenlegi földút) nyomvonalára vehető igénybe. A hálózatfejlesztés középnyomású hálózat építéssel javasolt, így telkenként a házi nyomáscsökkentő létesítésének igényével kell számolni.



Energiaközművek és elektronikus hírközlés

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható Mogyoród területén. A település területén éves szinten 1800-2000 körüli a napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az

új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatröntővé válni.

4.2.2 Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Mogyoród vezetékes távközlési ellátását hivatalosan az Invitel Zrt. biztosítja. A Budapest szekunder központhoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ Mogyoród vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 28-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Jelenleg már több szolgáltató hálózata is rendelkezik hálózattal a településen. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződés kötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezési terület ellátása is így történhet meg. A hálózatfejlesztés már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot, az internet használat lehetőségét lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A Mogyoród területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékes nélküli táv- (Telekom, Telenor, Vodafone, Digi) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

4.2.3 Víziközművek

Vízellátás

Mogyoród vízellátását regionális rendszerről biztosítja a térség vízellátását is biztosító Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. (DMRV Zrt.) Bal-parti Regionális Rendszerén keresztül.

Az ellátás bázisa túlnyomó részben a DMRV Duna bal partján az Északi és Déli vízbázisának, valamint a Szentendrei szigeten lévő kútjaiból kitermelt ivóvíz, de a regionális vezetékkel ellátott települések helyi vízmű kútjaiból kitermelt víz is a regionális hálózatba kerül, valamint van lehetőség a Fővárosi Vízműtől is vizet átvenni. Alapbázis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség tartalékkal rendelkezik.

A Regionális Rendszer több mint harminc település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna bal partja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Ilyen körvezeték rendszer a Vác, Vácduka, Vácrátót, Órbottyán, Veresegyház, Szada, Gödöllő, Mogyoród, Fót, Dunakeszi és Göd településeket összekötő vezeték. A regionális körvezetékén térszíni és magas tározók, valamint gépházak üzemelnek, a rendszer egyik fő eleme a legmagasabban elhelyezkedő Gödöllői 2x3000 m³-es regionális tározó, amely az egész regionális rendszer egyik ellennyomó tározója is egyben.

Mogyoródon a topográfiai adottságok következtében 5 nyomászóna üzemel. Az úgynevezett Öregfalu alapzóna a regionális rendszerről kap közvetlenül betáplálást, a hálózati nyomást itt egy 250 m³-es ellennyomó tározó medence biztosítja. A település magasabban fekvő részein üzemel az un. déli Hév torony nyomászóna, itt a hálózati víznyomást egy víztorony vízszintje adja meg. A harmadik nyomászóna az un. Hungaroring zóna, amelyben a víznyomást egy 500 m³-es ellennyomó tározó medence vízszintje határozza meg. Külön nyomászónának a Szentjakab lakópark és a Sissy Villapark, itt egy-egy nyomásfokozó gépház biztosítja a víznyomást.

A Mogyoródot ellátó regionális vezeték átmérője NÁ 400.

A tervezési terület ivóvízellátása nem megoldott, bár a szomszédos Lake Forest Villapark területének ellátása megoldott. Egyrészt megoldás lehetne annak a továbbépítése is, ám javasoljuk a tervezési terület keleti oldalán haladó úton (067 hrsz-ú jelenlegi földút nyomvonalán) a gerincvezetékéről új csatlakozás, új közhálózati vezeték kiépítését, lehetőleg NÁ 200-as

paraméterrel, a nagyobb biztonságot adó tűzivíz ellátás érdekében. A szolgáltatóval egyeztetett módon valósítható meg a hálózatfejlesztés, amelyről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A tűzivíz ellátás biztosításához a kiépítendő hálózatra az előírásoknak megfelelő sűrűségben tűz-csapok elhelyezéséről gondoskodni kell.

A tervezési terület és az egyes telkek gazdaságos fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés, házikút létesítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízellátás, szennyvízkezelés

A vízellátáshoz hasonlóan a szennyvízelvezető hálózatot is a DMRV Zrt üzemelteti. Mogyoród szennyvízcsatorna hálózata az összegyűjtött szennyvizet a fóti és a dunakeszi szennyvízcsatorna hálózaton keresztül a DMRV által üzemeltetett Dunakeszi szennyvíztisztító telepre szállítja. A telep Dunakeszi déli részén, az Óceán-árok mellett épült meg, a tisztított szennyvizet befogadja az Óceán-árok, majd a Duna.

A tisztítótelep kapacitása a telep kapacitásbővítését követően 10 000 m³/nap kapacitással áll rendelkezésre.

Mogyoród szennyvizeinek nagy része Fót közcsatorna-hálózatának közvetítésével kerül a Dunakeszi területén üzemelő regionális szennyvíztisztító telepre. A tervezési területet keletről határoló út (067 hrsz-ú jelenlegi földút) mentén létesült a Lake Forest Villapark területének végátemelője, ahová a gravitációsan összegyűjtött szennyvíz érkezik, majd onnan nyomóvezeték szállítja a szennyvizet a település gerincgyűjtő hálózatába, amely a továbbszállítását biztosítja.

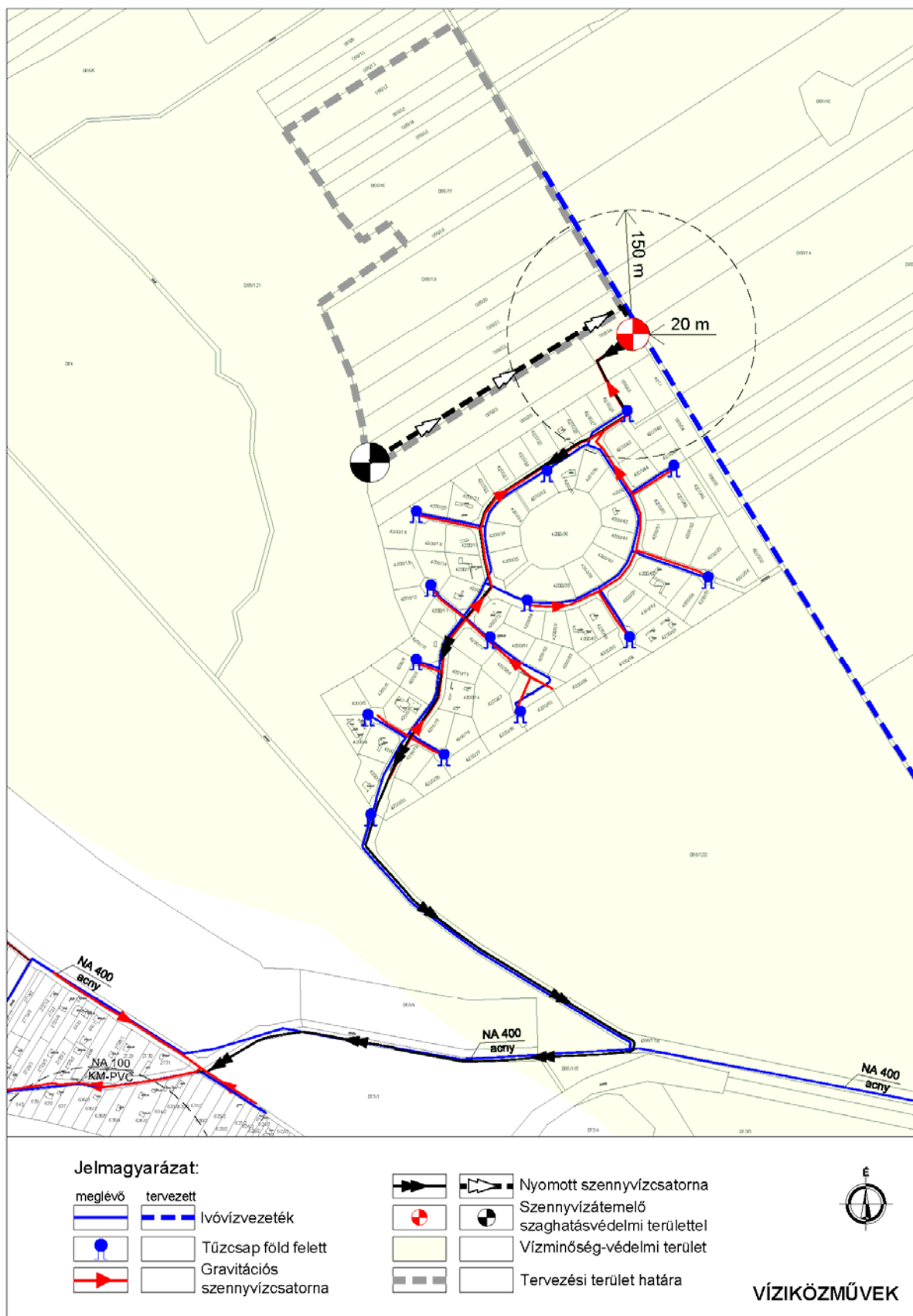
A tervezett II. és III. ütem természeti adottsága az észak-nyugati irányú lejtése, így a területen belül gravitációs gyűjtőhálózat építése javasolt, amelynek mélypontján átemelő műtárgy építése szükséges. Az átemelő műtárgytól lehet továbbítani a szennyvizet a tervezési terület mellett, annak a keleti oldalán haladó úton (067 hrsz-ú jelenlegi földút nyomvonalán) megépítendő nyomóvezetékkel, amely csatlakozhat a Lake Forest Villapark számára létesített átemelőre - szükség esetén annak a bővítésével -, és onnan már a kiépített hálózati rendszeren keresztül haladhat a szennyvíz.

A létesítendő szennyvízátemelőt úgy kell telepíteni és kivitelezni, hogy annak hatásterülete ne érintse a tervezési területet. Egyben fel kell hívni a figyelmet a Lake Forest Villapark szennyvízátemelő műtárgyára is, amelynek hatásterülete nem került kijelölésre, annak pótlása szükséges, nehogy korlátozást okozzon a tervezési területeken.

Csapadékvíz elvezetése

A település beépített területének legnagyobb része a Mogyoródi-patak völgyében fekszik, így a településre eső elvezetendő csapadékvizek legnagyobb részét ez a vízfolyás és mellékágai szállítják el a végbefogadó Dunáig. A tervezési területet azonban a Berektető elválasztja a Mogyoródi-patak vízgyűjtő területétől, így vízvezetését nagyobb áttekintéssel lehet megoldani.

A település és különösen a tervezési terület talajtani adottsága, hogy a homokos talajban a vizek gyorsan elszikkadnak, beépített területen, különösen a topográfiai szempontból lejtős területen a talajba szikkasztás a mélyebben fekvő ingatlanokat veszélyezteti, így a tervezési területen belül igényesebb csapadékvíz elvezetés kiépítése szükséges. Ehhez a víz továbbvezetési lehetőségének útját kell a továbbtervezés során fejleszteni. Jelenleg a területéről lefolyó vizet a település északnyugati szélén fekvő mocsaras terület nyeli el, és befogadónak továbbra is a mocsaras terület áll rendelkezésre. Ezért csak annyi víz, csapadékként természetes továbbvezetési lehetőségével szabad számolni, ami eddig is a beépítetlen területéről a záporok idején továbbfolyt. A burkoltság okozta elvezetendő csapadékvíz helyi visszatartását meg kell oldani és a helyi záportározóból a vizet fékezetten és késleltetve szabad kiengedni a víz természetes lefolyásának mennyiségi korlátja szerint. Ennek méretezése a továbbtervezés feladata.



Víziközművek

5 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLATOK, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen tanulmány a fejlesztési szándék megvalósulásának lehetséges útjait, az esetlegesen felmerülő akadályokat hivatott feltárni, így nem tartalmaz konkrét területfelhasználási javaslatot. A tervezés jelenlegi fázisában a fejlesztési szándék megvalósítására több lehetőség létezik, a végleges megoldás az önkormányzat és a beruházó közötti egyeztetés, egységes álláspont kialakítása során alakulhat ki.

5.1 TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLATOK

A településrendezési eszközök módosítása során a területrendezési tervekkel (OTrT, BATrT) való összhang igazolása kötelező. Ennek megfelelően először - a fejlesztési szándék megvalósulása érdekében - a területrendezési terveknek való megfelelést biztosítani kell.

- ➔ A fejlesztési szándék ismeretében a települési térség javasolt a tervezési területen. A területrendezési tervek a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet szerint módosíthatók.
- ➔ A tervezési terület egésze települési térségbe sorolható a települési térség növekményének korlátozottsága mellett is.
- ➔ Az előírások alapján egyidejűleg, a tervezési területen belül, vagy ahhoz kapcsolódva kialakítandó zöldterület mérete függ az új beépítésre szánt terület méretétől. Mivel jelenleg még nincs pontos beruházási terv, jelen tanulmány a zöldterület elhelyezésében konkrét javaslatot nem tud adni. Általánosságban azonban elmondható, hogy a lakóterületek elhelyezése, ha a zöldterület a terület centrumában található, s bárhol könnyen megközelíthető.

Az alábbi táblázat összefoglalja, hogy mely témakörökben elengedhetetlen az önkormányzati és beruházói döntés, megegyező álláspont kialakítása szükséges:

döntés szükséges		érintett előírásokat, vonatkozó vizsgálatot lásd
1. a térségi területfelhasználási kategória vonatkozásában	mezőgazdasági térség	2.1.1. <i>Térségi területfelhasználási kategória</i>
	települési térség	2.1.2. <i>A települési térség növekményének vizsgálata</i> 3.2.4 <i>Mogyoród területfelhasználása, tartalékterületek vizsgálata</i>
2. a kialakítandó zöldterület vonatkozásában	mérete	2.1.3. <i>Új beépítésre szánt terület esetén kialakítandó zöldterület vizsgálata</i> 3.2.2 <i>Biológiai aktivitás vizsgálata</i>
	helye	
3.		

5.2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT

A fejlesztési szándék megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges, ami az Eljr. előírásai alapján történhet.

A területrendezést érintő döntések a területfelhasználásra is kihatnak, de a területfelhasználás vonatkozásában is szükséges az önkormányzat és a beruházó közös, konkrét álláspontját kialakítani. Választ kell találni az alábbiakra, hogy a fejlesztési szándék megvalósítható legyen:

- ➔ Mekkora területen jelölhető ki új beépítésre szánt terület?

A fejlesztési szándék ismeretében javasolt a kertvárosias lakóterület (új beépítésre szánt terület) kijelölése. A kertvárosias lakóterület kiterjedése - új beépítésre szánt területként - függ a területrendezési tervekkel kapcsolatos önkormányzati döntés eredményétől.

- ➔ A majdani lakók rekreációs lehetőségét biztosító zöldterület hol, mekkora területen biztosítható?

Mivel a zöldterület a lakóterülettel szerves egységet alkot, a lakóterület közössége használja a majdani parkot, javasolt egységesen kezelni, az új települési térség részeként kezelni.

- ➔ A biológiai aktivitás szinten tartása mely területek bevonásával biztosítható?

A biológiai aktivitás vizsgálata különböző alternatívákat vizsgált, melyek szintén az önkormányzati döntéstől függenek. A TSZT módosítása során a biológiai aktivitás a település egészségét tekintve nem csökkenhet. A biológia aktivitás egyensúlyának fenntartása érdekében - az új lakóterülettel egyidejűleg kialakítandó zöldterületen túl - erdőterület területfelhasználási egység kijelölése javasolt.

5.3 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési szándék megvalósítása érdekében a hatályos HÉSZ előírásai, valamint annak 2. mellékletének (szabályozási terv) módosítása szükséges.

A településrendezési eszközök az Eljr. előírásai alapján módosíthatók. A majdani területfelhasználásnak megfelelően Lke8 jelű építési övezet kijelölése javasolt. A hatályos HÉSZ már tartalmazza az Lke8 építési övezetet, melynek területi kiterjesztése javasolt a tervezési területre. A beépítés és a telekalakítás javasolt szabályai az alábbiak:

ép. öv. jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakás-szám telkenként	egyéb
		m ²	m	%	%	m		
Lke8	szabadon álló	1200	18	25	50	5,5	L=T/600	előkert: 6 m

A HÉSZ közparkokra, valamint a közutakra és közterületekre vonatkozó előírásai várhatóan nem igényelnek módosítást jelen fejlesztés tekintetében. Az új lakóterülettel egyidejűleg kialakítandó zöldterület várhatóan a HÉSZ 30. § szerinti, alábbi előírásokkal rendelkező közpark övezet:

övezet jele	beépíthető telek legkisebb területe	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb
	m ²	%	m	m	
Z	1000	2	3,0	6	-

A fejlesztési szándék jelenlegi ismeretében várhatóan nem igényelnek módosítást a HÉSZ-ben szereplő általános (telekalakításra, az épített környezet alakítására, a közutak, közterületek és magánutak kialakítására, közművekre és közművesítettségre vonatkozó) előírások.

A közművek elhelyezhetősége érdekében a 067 hrsz-ú, jelenlegi földút bővítésre, kiszabályozásra szorul. A szabályozási terv módosításakor szintén szabályozási vonalakkal szükséges biztosítani a majdani közterületeket, a tervezési terület gépjárműves megközelíthetőségét.

6 BEÉPÍTÉSI TERV, TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT

Jelen tanulmány a fejlesztési szándék megvalósulásának lehetséges útjait, az esetlegesen felmerülő akadályokat hivatott feltárni. Az adottságok vizsgálata után a beépítési terv - a területrendezési szempontból szakmailag ideális - települési térségbe sorolást veszi alapul, amellyel a legkevesebb nyitott kérdést tartalmazó alternatívát mutatja be. Jelen beépítési terv csupán egy verzió a számos megvalósítható lehetőség közül.

A beépítési terv és a telekalakítási javaslat az alábbi verziót mutatja be:

- A tervezési területen 9,82 ha települési térség kerül átsorolásra, mely tartalmazza az egyidejűleg kialakítandó zöldterületet is, az új beépítésre szánt terület 9,35 ha lehet, a zöldterület pedig 0,47 ha. Ebben az esetben, a „területcsere” területrendezési szempontból nem szükséges.
- Jelen tanulmányterv az Lke8 építési övezetnek megfelelő beépítési és telekalakítási javaslatot tartalmaz.

6.1 TELEKALAKÍTÁS

A fejlesztési szándék a Lake Forest Villaparkhoz hasonló karakterű lakópark megépítése további két ütemben. Az Villapark területén organikus jellegű utcavezetés valósult meg: a körbejárható fő utcáról szákutcák nyílnak. A telekalakítást a tervezési terület formája is befolyásolja.



A beruházó által készített telekalakítási terv a tervezési terület déli részére (forrás: Beruházói adatszolgáltatás)



A beépítési terven alkalmazott telekosztás

6.2 BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési terület megközelítését a beépítési terv a beruházó által kívánt, délnyugati irányból mutatja be.

A beépítési terv az Lke8 építési övezetnek megfelelő beépítési és telekalakítási javaslatot tartalmaz.

A területen kialakítandó zöldterület (játsszótér, pihenést, rekreációt szolgáló terület) a tervezési terület délkeleti sarkán került elhelyezésre, mely biztosítja a közös, nagyobb rekreációs lehetőséget a majdani lakóterület számára.

A tervezett beépítés jellemzően lapostetős, modern kertvárosias kialakítást mutat. A tervezési A zöldterület részét képezi a tervezési terület keleti határában futó 5 méteres háromszintes növényzettel kialakítandó védősáv, mely védelmet biztosít a lakóteleknek az ipari besorolású szomszédos területek felől.

A tervezési terület déli részére a Beruházó előzetes telekalakítási vázlatot készített, mely a már meglévő Villaparkban kialakult vonalvezetéshez hasonló, körüljárható és zsákutcás rendszert képzelt el. A telekalakítás ezen verziója nem tartalmazza a kialakítandó zöldterületet, és a fejlesztési szándéknál valamivel kisebb (800-1000 m²) telkeket ábrázol.

A beépítési terv tervezett telekstruktúrája a Beruházó által készített telekalakítási terv rendszerét megtartja, de nagyobb építési telkeket javasol: az Lke8 építési övezetben előírt, legkisebb kialakítható teleknagyságot (1200 m²-t) veszi figyelembe, mely megfelel a villaparkban alkalmazott építési övezet előírásainak. Emellett a beépítési terven szereplő telekosztás javaslatot ad a tervezési terület északi részének beépítésére is.

A javasolt telekosztás a szabadon álló, modern, kertvárosias jellegnek megfelel. Csúpn jellemzően 2-3, legfeljebb öt telek nyílik zsákutcánként, mely a közlekedést nem lehetetleníti el.

A javasolt telekméretekből adódóan - figyelembe véve az Lke8 építési övezet előírásait - telkenként jellemzően két lakás létesíthető. A javasolt zöldterület területe 0,47 ha, mely a tervezési területen belüli került elhelyezésre.



Beépítési terv - kivágat

A szabadon álló épületelhelyezés biztosítja, hogy a kertek, a saját használatú zöldfelületek közösen biológiailag aktív zöldfelületi rendszert képezzenek.

A telkek gépjárműves megközelítése biztosított a javasolt utcahálózatról, parkolás az épületeken belül javasolt. A tervezett közterületi szélesség 12 méter, mely kétirányú gépjárműves közlekedésre, két oldali járda kialakítására megfelelő.

A beépítési terv a tervezési területtől északra fekvő telkeken bemutatja, hogy a biológiai aktivitás fenntartása érdekében mekkora erdőterületet szükséges kijelölni.

7 VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A fejezet a tervezett fejlesztéshez tartozó várható közlekedési és közmű hatásainak, az érintett közlekedési és közmű hálózat előre láthatóan szükséges fejlesztések vizsgálata mellett a várhatóan felmerülő humán infrastrukturális igények felmérését tartalmazza.

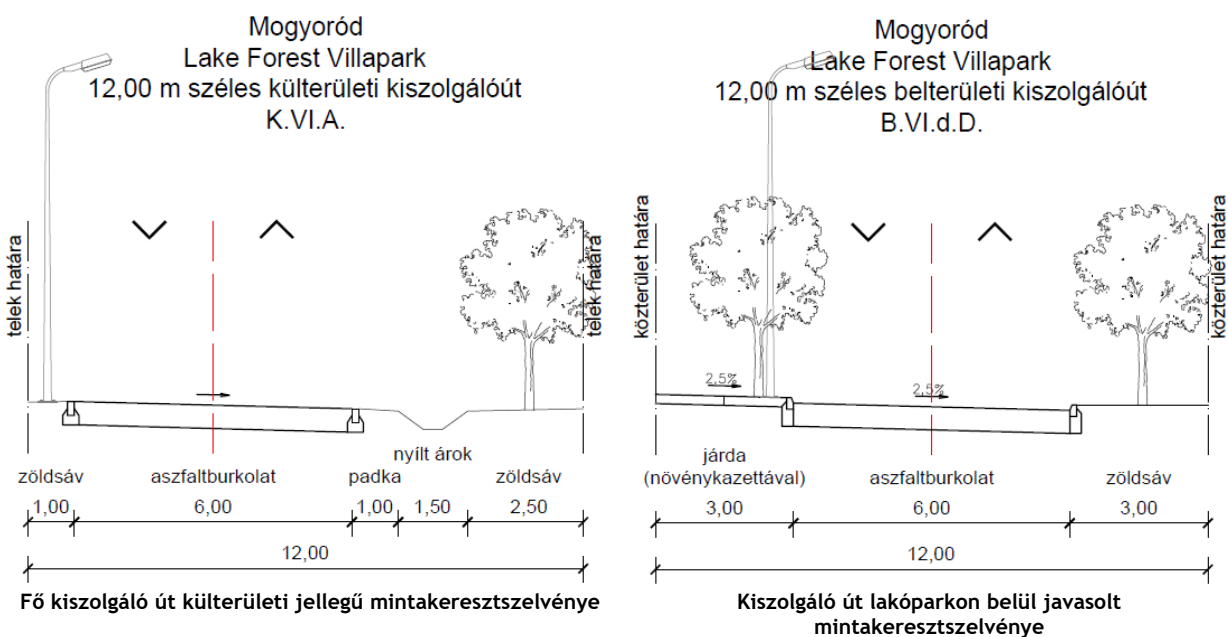
7.1 KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

Közúti közlekedési igények

A tervezési terület közúti megközelítésére nyugat felől az alábbi lehetőség áll rendelkezésre:

A 21109. j. Szada - Mogyoród bekötő úton a -5+290 km. szelvényben található Lake Forest Villapark csomóponttól a beruházás megvalósult, I. üteméhez kiépített aszfaltburkolatú út továbbvezethető az új ütem tervezési területére.

A tervezett beruházás közúti kapcsolatát a meglévő Lake Forest Villapark bekötőúton keresztül biztosítanák az I. ütem előtt kiágaztatva és a nyugati oldalon vezetve az út folytatását a tervezési területet. A megközelítést biztosító út először északnyugati irányba haladna a meglévő út 063/1 hrsz-ú telek bővítésével 12,00 m szélességben északi irányba kb. 175 m hosszban. Ezután az út északkeleti irányba fordulna és haladna a tervezési terület bejáratáig 12,0 m szélességben, a véderdő 066/121 hrsz-ú telken keresztül, azt kettéosztva.



A közutak építése során kiemelt figyelemmel kell kezelni a kerékpáros és gyalogos nyomvonalakat és átvezetéseket, valamint a csapadékvíz-elvezetési megoldásokat.

Közlekedési hatások

A telekalakítási lehetőségeket alapul véve kb. 65 db kertvárosias lakóterületi telek alakulna ki. A tervezett lakóingatlanok típusa és a terület elhelyezkedése alapján 2 gépkocsival lehet számolni lakótelkenként.

$$70 \text{ telek} \times 2 \text{ autó/telek} = 130 \text{ autó}$$

Csomópont kapacitás vizsgálata

A közúti infrastruktúra legkritikusabb részei a csomópontok a forgalom biztonsága és a hálózat kapacitása, áteresztőképessége kérdésében.

A 21109. j. utat terhelő forgalom nagyság a közúti adatbázis alapján 2019-ben: 9522 Ejm/nap volt. A tervezett II. ütem és a meglévő Villaparkhoz tartozó gépjárművek napi egyszeri oda-vissza útjával számolva a bekötőúton megjelenő legkisebb forgalom:

$$F = (170 \text{ autó} + 130 \text{ autó}) \times 2 = \text{min. } 600 \text{ Ejm/nap}$$

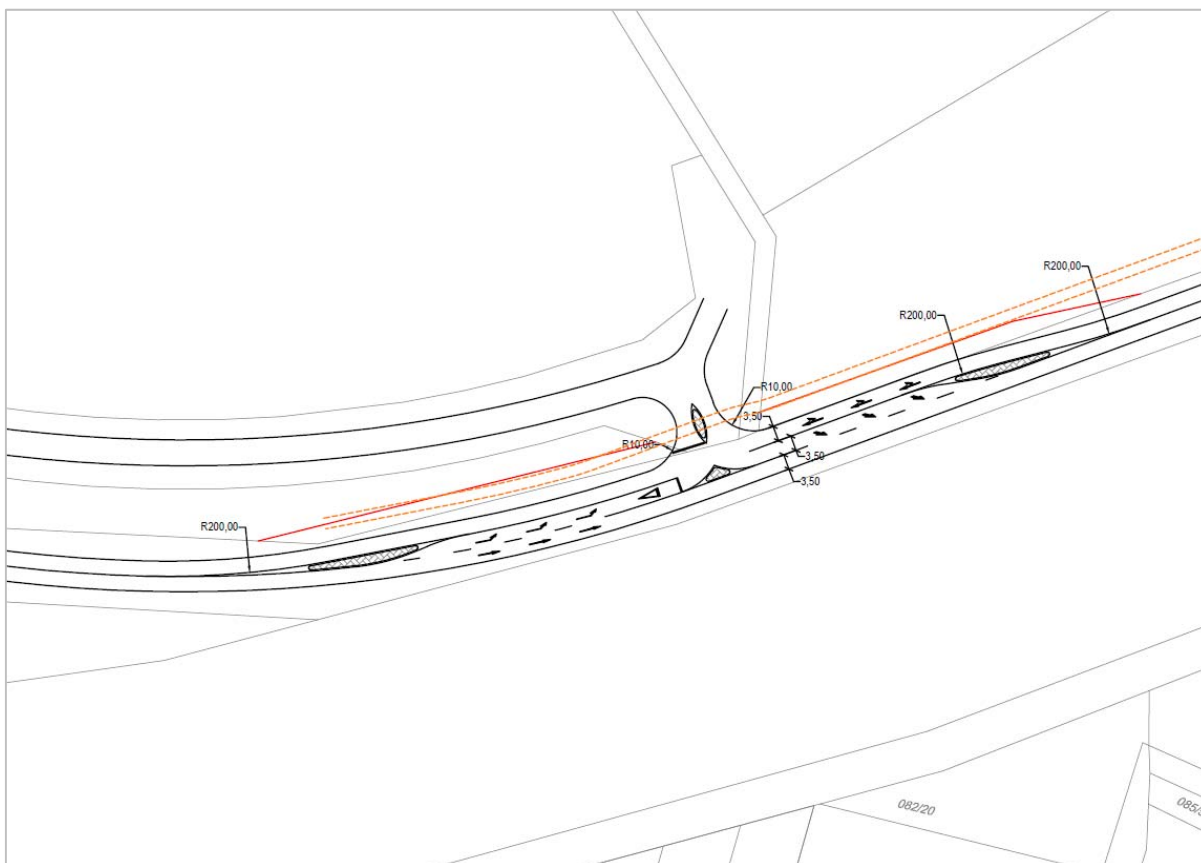
Egy normál, kanyarodó sávok nélkül, jelzőtáblával szabályozott csomópont kapacitása:

$$K = \text{ÁNF}_{\text{FŐ}} \times \text{ÁNF}_{\text{MELLÉK}} \leq 4\,500\,000$$

$$9522 \text{ Ejm/nap} \times 600 \text{ Ejm/nap} = 5\,713\,200 (> 4\,500\,000), \text{ túlterhelt!}$$

A csomóponti kapacitásvizsgálatból látható, hogy a meglévő jelzőtáblával szabályozott, kanyarodósávok nélküli szintbeni csomópont nem tudja akadálymentesen lebonyolítani és biztonságosan kezelni a megnövekedett forgalmat.

Tekintettel a tervezett beruházások méretére és az azokkal járó megnövekedett közúti forgalomnövekedésre, javasoljuk a meglévő 21109. j. út - Lake Forest Villapark bekötő út csomópontjának átépítését, bővítését. A 21109. j. úton balra kanyarodó és fogadó sáv kialakítását kell megvalósítani, amely így növeli a forgalombiztonságot és javítja a csomópont beláthatóságát.

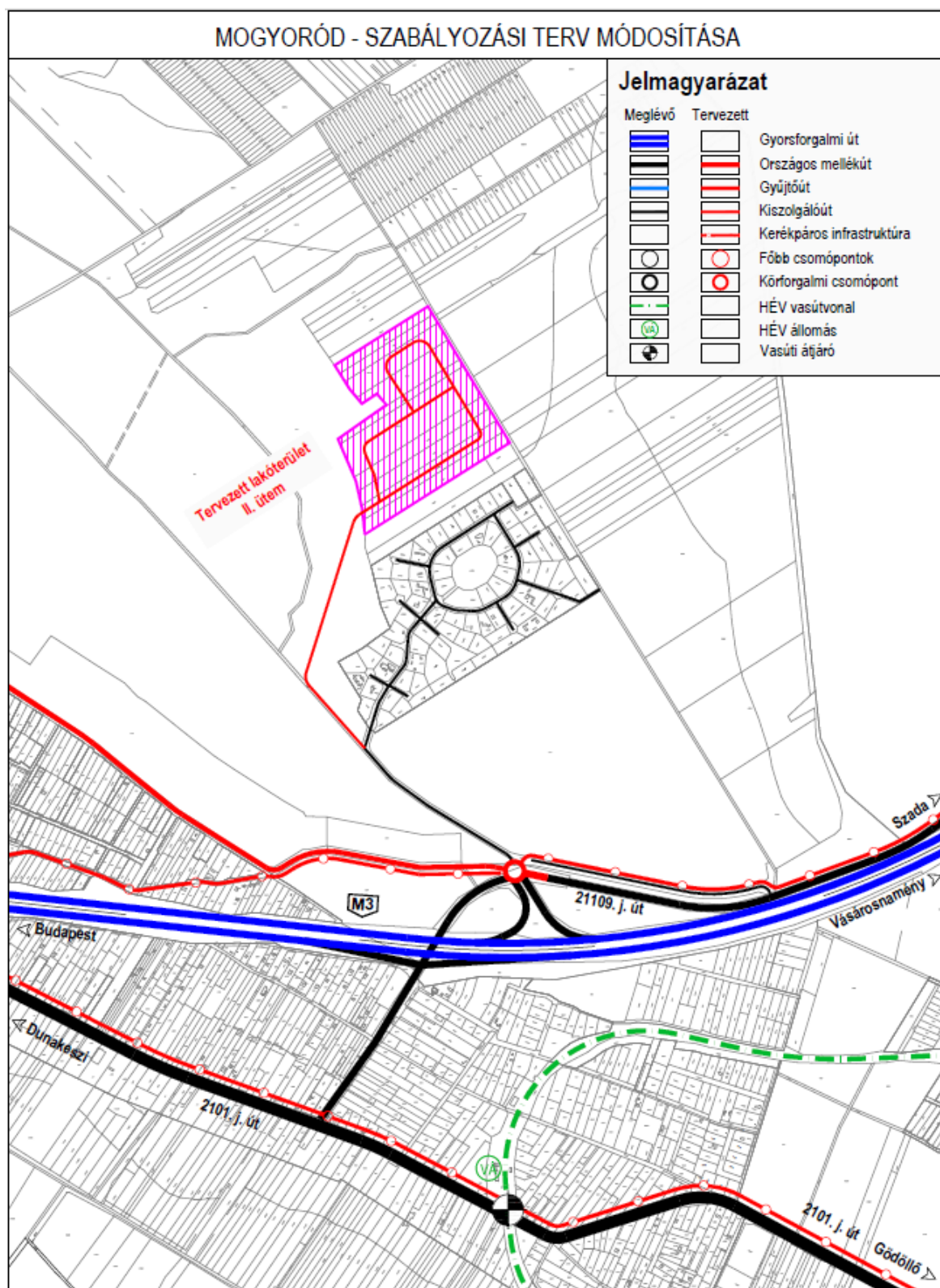


Javasolt csomóponti kialakítás, helyszínrajz

Az Eljr. 11. § (10) bekezdése alapján az agglomerációs településen új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítása során a forgalomterhelést külön forgalomszimulációs vizsgálattal kell igazolni.

Közösségi közlekedési igények

A tervezési terület közösségi közlekedési kapcsolatát biztosítani szükséges, amelyhez javasoljuk egy helyi körjárat indítását, amely a lakóterületek és Mogyoród központja között közlekedne, érintve a H6 HÉV Mogyoród állomást így megfelelő ráhordó hatást érne el, vonzóvá téve a kötöttpályás térségi közlekedést.



Gyalogos- és kerékpáros közlekedési igények

A tervezett lakóterületek és a meglévő lakóterület kerékpáros megközelítését a Lake Forest Villapark bekötőút biztosítani tudná külön infrastruktúra nélkül, ha azon a maximálisan megengedett sebesség 50 km/h-ban korlátozva lenne.

A terület fő megközelítését szolgáló 21109. j. Szada - Mogoród bekötőút mellett a felsőbbrendű tervek kijelölnék egy Mogoród központot és Szada központot összekötő térségi jelentőségű

kerékpáros nyomvonalat, amelynek helyigényét és későbbi átvezethetőségét a meglévő csomópont bővítése esetén feltétlenül figyelembe kell venni.

Parkolási igények

Tekintettel a tervezett terület kertvárosias lakóterület funkciójára, a gépkocsik tárolását a telkeken belül kell biztosítani a tulajdonosoknak, beruházónak.

7.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI IGÉNYEK

A jelenleg beépítetlen, általános mezőgazdasági hasznosítású terület új kertvárosias lakóterületre történő funkcióváltását tervezik. A beruházó által készített telekalakítási vázrajz alapján a tervezési terület déli részén kb. 49 beépíthető lakótelek alakítható ki, ami azt jelenti, hogy a telekalakítási lehetőségeket alapul véve összesen kb. 65 db kertvárosias lakóterületi telek alakítható ki a területen. (telkenként jellemzően két lakás építésének lehetőségével). A közműellátást szolgáló hálózatok méretezésénél figyelembe kell venni a fejlesztési lehetőségek összesített igényeit.

Az új beépítésű telkek közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás biztosítandó. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közüzemű, közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület közműellátásának kielégítéséhez a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

A tervezési terület		összesen
vízigény	m ³ /nap	35
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	34
villamosenergia igény	kW	392
ebből		
köz-hálózatról	kW	392
megújuló energiahordozóval	kW	98
termikus energia igény	kW	530
ebből		
földgázzal	nm ³ /h	74
megújuló energiahordozóval	kW	133

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a közműszolgáltatók felé majd csak a tényleges beruházási szándék megvalósításához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható tényleges igény bejelentés alapján a közműellátás kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

A közműellátás előkészítését, a szolgáltatókkal történő egyeztetést, a közműtervezését, építését megelőzően dönteni kell, hogy a területet lakóparkként, vagy lakóterületként szeretnék üzemeltetni. Lakópark esetén helyi üzemeltetőt kell létrehozni. Ez esetben a belső útfeltárás magánutakkal valósítható meg, az üzemeltetője a létrehozandó üzemeltető, amely az út karbantartása, a belső közműhálózatok és csapadékvíz elvezetésének, valamint a térvilágításának a biztosításáért is felel. Lakóterületnél az útfeltárás közutas és az üzemeltetés önkormányzati feladat. Közmű vonatkozásában a közhálózat a magán- és a közterület határáig tart. Lakópark esetében a közmű fogadó- és mérőhelyeket a lakópark határára kell kialakítani, onnan a belső hálózat csak bekötő vezetékként építhető. Lakóterület esetében a feltáró közút alatt közhálózatként kivitelezhetők a közművek, amelyről az egyes telkek bekötése megoldható.

Lakóparkos választás esetén a hosszú távú előregondolással a lakópark területén belül építendő, belső „bekötő vezetékeként” minősített közműveket is a közhálózatra vonatkozó előírásoknak megfelelően célszerű kivitelezni, hogy későbbi átalakításnak ne legyen akadálya.

A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló

312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet kimondja, hogy új épületekre a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt megújuló energia hasznosítása nélkül nem lehet elérni, ezért a tervezett épületek energiaellátásában szerepet kell adni a megújuló energiának is.

Az építésügyi előírást kiegészíti a 7/2006 TNM rendelet előírás, amelynek megfelelően, új épületek esetén közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni és az egyes telkek összesített energia igényének legalább 25%-át helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25%-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. Az egyes telkek beépítésének továbbtervezése során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25%-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcspont energiagigényeket, ám a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.





Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását.

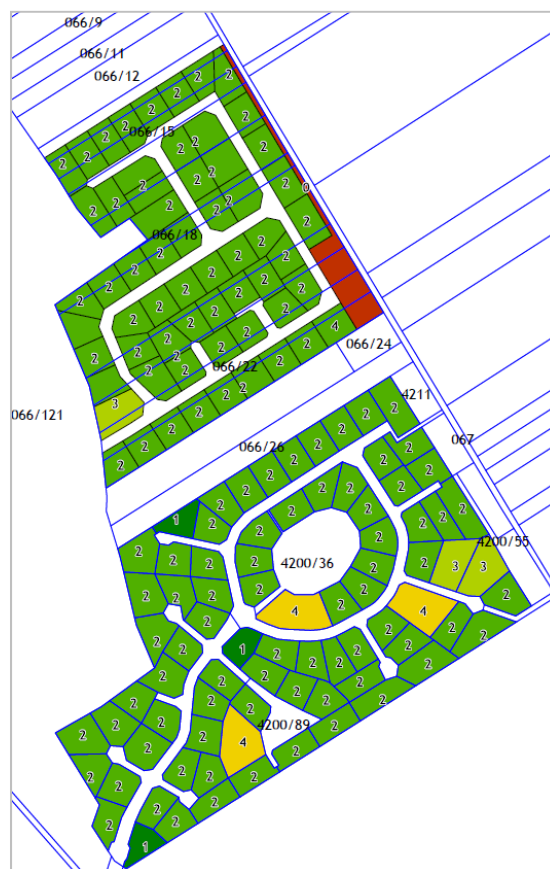
Tájékoztatásul, ha a termikus energiaellátásban is nagyobb szerepet szánunk a megújuló energiahordozónak, akkor egyes telkeknél kb. 3 kW kapacitású naperőmű létesítésének igénye várható, amely kb. 12 panel telepítési igényét veti fel. Egy-egy teleknél kb. 18 m² panel felület számára kell majd helyet kialakítani.

7.3 HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

Az új lakóterületi fejlesztések esetében különösen fontos a várható humán infrastrukturális igények bemutatása, annak érdekében, hogy a várható lakónépességre fel tudjon készülni a nagyközség. Az intézményi ellátás biztosítása elengedhetetlen az új lakók számára, még annak ellenére is, hogy a térségre jelentős hatással van a főváros intenzív vonzása, melynek köszönhetően a helyi munkaképes korú lakosság nagy része Budapestre ingázik. A szülők ingázásával sokszor együtt jár a gyerekek ingázása is. A tervezési terület elhelyezkedéséből adódóan ez a folyamat az új lakóterületen az átlagosnál erősebben várható.

Telekméretek

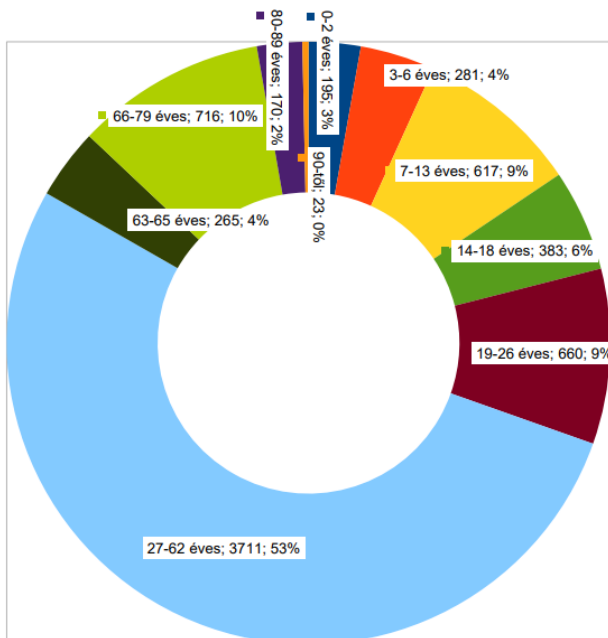
	2 400 vagy nagyobb, de kisebb, mint 3 000
	1 800 vagy nagyobb, de kisebb, mint 2 400
	1 200 vagy nagyobb, de kisebb, mint 1 800
	kisebb, mint 1 200



Lake Forest Villapark kialakult telekosztása és a tervezési terület (beépítési terven) javasolt telekosztása (telkenként jelölve a kialakítható lakásszám)

(m²)

A tervezési területen a Lake Forest Villaparkhoz hasonló sűrűségű, karakterű lakóterület a fejlesztési szándék. A már megvalósuló lakóparkban a telekméretük alapján összesen 174 lakás létesíthető 142 301 m² területen. Átlagosan 4 főre számolva lakásonként a Villapark lakossága várhatóan legfeljebb 669 fő. A beépült Villapark számított sűrűségéből, valamint az Lke8 építési övezet telekalakításra vonatkozó előírása alapján a tervezési területen kb. 65 telek alakítható ki, melyen telkenként 2-2 lakás létesíthető. Átlagosan 4 főre számolva lakásonként az új lakosság várhatóan 520 fő.



Mogyoród lakossága korosztályonként, 2019. december (forrás: https://mogyorod.asp.lgov.hu/sites/mogyorod/files/2019-05/abra_lakossagi_statiztika_2019_all_pes.pdf)

Mogyoród korosztályonkénti megoszlását alapul véve az 520 fő várható összetétele:

- 405 felnőtt (ebből 47 fő 19-26 éves, 276 fő 27-62 éves, 82 fő 63 évesnél idősebb)
- 16 fő bölcsődés korú (0-2 éves),
- 21 fő óvodás korú (3-6 éves),
- 47 fő általános iskolás korú (7-13 éves),
- 31 fő középiskolás korú (14-18 éves).

Az Eljr. 11. § (10) bekezdése alapján az agglomerációs településen új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítása során a forgalomterhelést külön forgalomszimulációs vizsgálattal kell igazolni.

8 ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezési terület a jó adottságokkal és közlekedési kapcsolatokkal rendelkező, dinamikusan fejlődő nagyközség, Mogyoród külterületén található. A fejlesztési szándékhoz hasonló számos fejlesztés zajlik jelenleg is Mogyoródon, a településen folyamatosan mutatkozik az igény az új lakóterületek kialakítására.

Jelen tanulmány célja, hogy a tervezési területen (a 066/14-066/23 hrsz-ú ingatlanok és a 066/13 hrsz-ú teleknek kb. egyharmadán) a Lake Forest Villaparkhoz hasonló kialakítású, új, modern kertvárosias lakóterület megvalósításának lehetséges útjait, az esetlegesen felmerülő akadályokat vizsgálja.

A fejlesztéshez távlati fejlesztési területként csatlakozhat majd a tervezési területtől északra fekvő 066/13 hrsz-ú ingatlan kb. kétharmada és a 066/12-066/9 hrsz-ú telkek területe.

Jelen ismeretek alapján, a fejlesztés megvalósulása esetén az örökségi és a környezeti értékek sérülése nem várható.

Az ismertett jogszabályi környezet, a felvázolt lehetőségek alapján megállapítható, hogy a fejlesztés megvalósítható.

Az új lakóterület kijelöléséhez, a fejlesztés pontos méretének meghatározásához, valamint a beruházás megvalósulásához az önkormányzat és a beruházó közötti egyeztetés, egységes álláspont kialakítása szükséges.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV

ÉRKEZETT

2020 NOV 19.

Polgármesteri Hivatal - Győrözd

Ikt.sz.: 105716-1/2020
Ikt.d.: 2020.11.19.

Mell: M.K.f.
E.sz.:

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Jegyző!

Tisztelt Képviselő Testület!

Főpolgármester
Lóránt Polgármester



Nemhivatalos forrásból tudomásunkra jutott, hogy tulajdonosok illetve nagyvállalkozók segítségével és vélhetően az Önök bevonásával egy újabb lakópark létrehozását tervezik a mellettünk lévő szántókon. Lehet, hogy annyira korai szakaszban van a projekt, hogy nem mindenki szerzett tudomást erről, de szeretnénk ezzel kapcsolatban és úgy általában, a minket és az ingatlanjaink értékét befolyásoló beruházásokat, átminősítésekkel kapcsolatban, egy kéréssel fordulni Önökhöz.

Mint köztudott a lakópark besorolása többször is változott, hátrányosan érintve a korábbi és jelenlegi tulajdonosokat. Számos olyan meglepetés ért minket az évek során, amely szembe megy az eredeti sajátosságokkal. Anno azzal a tudattal vettük meg az ingatlanokat, hogy körülöttünk erdő, sok esetben védett erdő van és lesz. Sok méteres erdősáv eltűnt, vagy éppen nem az eredeti tervek szerint valósult meg, ipari park és egy újabb lakópark létesítésén dolgoznak a háttérben. Ezek olyan lépések, amelyek lényegesen befolyásolni fogják az ingatlanok értékét, a lakosok mindennapi életét és ami végképp aggasztó, hogy a háttérben folynak ezek az egyeztetések, előzetes, nyílt, lakossági fórum nélkül, vélhetően arra számítva, hogy kész helyzet előtt, ezt is szó nélkül elfogadjuk.

Szeretnénk ezúttal írásban és hivatalosan is kérni, hogy minden hasonló tervet és ötletet legyenek szívesek lakossági fórumon előzetesen megbeszélni a lakosokkal, de legalább az Erdősor Egyesület elnökségi tagjaival egyeztetni. Szeretnénk teljes transzparenciát minden olyan döntéssel kapcsolatban, amely hatással van az lakópark és a lakosok környezetére lásd, forgalom, zaj, a környezeti viszonyok megváltoztatása, vagy bármi, ami az ingatlanok értékére negatív hatással van.

Nem lenne etikus a lakóközösség megkérdezése és hatástanulmány nélkül lépéseket tenni, másrészt kockázatos olyan szempontból, hogy a Lake Forest Villaparkban lévő ingatlanok értéke 15-18 milliárd forint (folyamatosan növekszik) és bármilyen csökkenés, hátrány esetén, a lakóközösség kész megvédeni a lakosok jogait és végső esetben perközösségbe tömörülve, kártérítési igénnyel élni.

Függetlenül, attól, hogy milyen célok megvalósítása van folyamatban, (bevételnövelés az önkormányzatnak, vagy magánszemélyek vagyonának növelése), ezek nem mehetnek szembe más tulajdonosok jogaival, nem okozhatnak károkat, nem ronthatják az életminőséget, ha mégis, akkor felelni kell az okozott károkért. Mindig a jelenlegi állapottól való eltérés a mérvadó és az egyetemleges károkozó, az új helyzet előidézője, köteles kártérítést fizetni. Szeretnénk hangsúlyozni, hogy nem az a célunk, hogy megakadályozzuk Önkormányzati projekteket, törekvéseket, de nem szeretnénk utólagosan kellemetlen helyzetbe kerülni.

Hasonló előzetes egyeztetést és nyílt lakossági egyeztetést kérünk a lakóparkkal szomszédos, ipari területekkel kapcsolatos esetleges tárgyalások esetén is és kérjük, hogy mindig vegyék figyelembe az esetleges károkozás kockázatait. A korábban hangoztatott érv, a terület tulajdonosok felé történő esetleges kártalanítás nem lehet ok a projekt megvalósítására, hisz semmilyen kár nem érte azon terület tulajdonosait, ezzel szemben jelentős lehet a lakott övezetre nézve. Néhány termőföld

tulajdonos ez irányú törekvése nem lehet előrébbvaló még akkor sem, ha nagy befolyással bírnak és a háttérben már lépéseket tettek. Látni kell, hogy ugyanaz az Önkormányzat minősítette belterületté a Lake Forest területét, tehát tudatában volt, hogy itt lakóházak, pihenőövezet létesül és ez esetleges korlátozhat bizonyos tevékenységeket. Kérjük azt vegyék figyelembe, hogy a Lake Forest Lakópark népesedett be korábban. Ebből a helyzetből kell kiindulni.

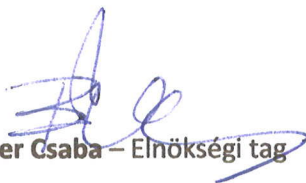
Reméljük, hogy ezen a téren is kialakulhat a konstruktív párbeszéd az Önkormányzat és az Erdősor Egyesület között, bízunk a fair kommunikációban, hogy az Önkormányzat is belátja, hogy a lakosok érdekeit, jogait is figyelembe kell venni a környezet ilyen szintű alakítása során, úgy, hogy az ilyen döntéseket széles körű párbeszéd előzi majd meg, amely alapvető elvárás. Amennyiben lehetséges szeretnénk hivatalos tájékoztatást kérni az esetleges lakópark tervekről, a jelenleg is életveszélyes szadai úti lehajtó megoldásáról, rövid, vagy hosszútávú terveiről.

Köszönjük tisztelettel

az Erdősor Egyesület Elnökségi tagjai

Erdősor Egyesület
2146 Mogyoród, Erdősor út 1.
Adószám: 19233806-1-13
Nyilvántartási szám: 13-02-0007761
K&H 10402197-50526968-72681003


Albert Ferenc – Elnök


Báder Csaba – Elnökségi tag


Barabás László – Elnökségi tag


Rózsa Tamás – Elnökségi tag


Vécsey Balázs – Elnökségi tag

2021 ÁPR 01.

Kuli

Lukács Erika

Feladó: Albert Ferenc <ferenc.albert@ferhouse.hu>
Küldve: 2021. április 1. 9:08
Címzett: Polgármester Mogyoród
Tárgy: Lake Forest Villapark

Polgármesteri Hivatal Mogyoród

Ikt. sz.:
Ikt. d.:

5100-1/2021

2021 ÁPR 06.

MKS.

Mell:

Folyamat.

Polgármester

+ [Signature]

Működés

04.06

Tisztelt Polgármester Úr!

Szervusz Géza!

Ezúton szeretnék tájékoztatni, hogy megtartottuk az Egyesület közgyűlését írásbeli szavazás formájában. Egyelőre arról kell, hogy tájékoztassalak, a Lake Forest nem támogatja a szomszédos terület átminősítését, ebben a formában legalább is biztos nem. Szívesen egyeztetek erről Veled a továbbiakban ha szükséges, de az alap felvetés az volt, hogy LK besorolás szerinti több lakásos társasházis jövőképet nem szeretne az itt lakó Tulajdonosok nagy többsége.

IV.napirendi pontban hozott HATÁROZAT:

A Villapark Tulajdonosai megismerték a szomszédos terület átminősítésével kapcsolatos lehetőségeket és úgy határoz, hogy a Polgármester Úr felkérésének eleget téve, engedélyezik a szóban forgó terület belterületté való átminősítését.

A fenti határozatot az 4. számú szavazólapon leadott szavazatok alapján.

3/46 tulajdoni hányad IGEN szavazattal,

43/46 tulajdoni hányad NEM szavazattal,

0/46 tulajdoni hányad tartózkodással,

TÖBBSÉGÉBEN ELUTASÍTTA

Illetve arról szeretnék tájékoztatni, hogy az Egyesület és a Lakópark mindennapi üzemeltetését kiadtuk erre szakosodott üzemeltető cégnek a Ferhouse Budapest Kft.-nek, így ha az Önkormányzatot esetleg megkeresnék közéleti kérdéssel, tudd hová tenni.

köszönettel:

Albert Ferenc - Elnök
 Erdősor Egyesület
 06.30.227.1000