

VÖLGYORÓD



Völgyzugoly Műhely Kft.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Településszerkezeti terv módosítása elfogadva a 283/2023. (VII.31.) sz. határozattal
Helyi Építési Szabályzat módosítása jóváhagyva a 14/2023. (VIII.4.) önk. rendelettel
2023. augusztus

MOGYORÓD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

TELJES ELJÁRÁS



Megbízó:
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Paulovics Géza polgármester
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

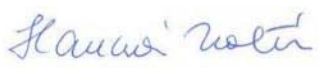
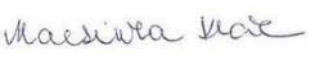
Tervező:
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.
Tel.: 06-1-439-04-90, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2023. augusztus

VZM1661/21
Mogyorod_mod3_teljes_230803

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Fóthi Annamária okl. településmérnök Horváth Ágnes okl. településmérnök TT 01-6397 okl. tervező építészmérnök Varga-Végh Anna okl. településmérnök Juhász Noémi tájrendező és kertépítő mérnök	     
Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Közmű	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Közlekedés	Macsinka Klára okl. közlekedésépítő mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	

**MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
283/2023. (VII.31.) SZ. HATÁROZATA
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 410/2017. (IX.13.) HATÁROZAT
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 410/2017. (IX.13.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *Kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölése a Temetőtől keletre*
 - *Kertvárosias lakóterület bővítése, zöldterületi rendszer átstrukturálása a Ródi-vágás területén*
 - *Kereskedelmi, szolgáltató terület bővítése az M3-as gyorsforgalmi út mentén*
 - *Intézményterület kijelölése a HÉV mentén*
- 3) Jelen módosítás során Mogyoród területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,27	Gip	Gksz
Kertvárosias lakóterület	1,71	Z	Lke
Zöldterület	0,3	Lke	Z
Zöldterület	0,4	Lk	Z
Zöldterület	1,01	Kb-R	Z
Kertvárosias lakóterület	0,26	Lk	Lke
Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,54	KÖu	Gksz
Intézményterület	0,24	Lk	Vi
Összesen:	4,72		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás		méret	változás (ha)	tervezett (ha)
Kisvárosias lakóterület	Lk	18,78	-0,9	17,88
Kertvárosias lakóterület	Lke	424,22	+1,67	425,89
Falusias lakóterület	Lf	69,06	0	69,06
Településközpont terület	Vt	53,23	0	53,23
Intézményterület	Vi	2,1	+0,24	2,34
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz	147,44	+0,81	148,25
Általános gazdasági terület	Gá	44,81	0	44,81
Ipari gazdasági terület	Gip	59,2	-0,27	58,93
Különleges összesen	K	247,17	0	247,17
Zöldterület	Z	8,43	0	8,43
Védelmi erdőterület	Ev	1059,55	0	1059,55
Gazdasági erdőterület	Eg	2,70	0	2,70
Közművelődési erdőterület	Ek	115,15	0	115,15
Általános mezőgazdasági terület	Má	989,15	0	989,15
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	2,56	0	2,56

Területfelhasználás		méret	változás (ha)	tervezett (ha)
Különleges, beépítésre nem szánt területek összesen	Kb	28,97	-1,01	27,96
Vízgazdálkodási terület	V	7,5	0	7,5
Közüti közlekedési terület	KÖu	152,59	-0,54	152,05
Kötött pályás közlekedési terület	Kök	15,79	0	15,79
Összesen:		3448,41	0	3448,41

5) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének 8. melléklete alapján Mogyoród települési térsége 815,91 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik.

6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-1 melléklet, 4. fejezet A területrendezési tervvel való összhang igazolása az alábbi táblázattal egészül ki:

Térségi területfelhasználás	BATrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	A módosítást követően kijelölt mezőgazdasági térség területe (ha)	MATrT alapján további felhasználható terület	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	1187	890,25 (75%)	-	281,63	√
Megjegyzés: A MATrT alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni. Mogyoród területi mérlege megfelel az MATrT előírásainak.					
Erdőgazdálkodási térség	983	-	-	-	-
Megjegyzés: A MATrT alapján az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.					

7) A módosítás a területrendezési tervek országos és kiemelt térségi övezetei közül az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, a tájképvédelmi terület övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét és az ásványi nyersanyagvagyon övezetét érinti. A módosítás az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.

8) A módosítás során új beépítésre szánt (lakó) területi kijelölése az alábbi táblázat szerint alakul:

Újonnan kijelölt beépítésre szánt lakóterületek (Lke) és hrsz-ek		Új zöldterületek kijelölések	
4328 m ² (0180/41-43)	össz: 17 056 m ²	7095 m ² a (0180/37-47)	össz: 17 197 m ²
12 728 m ² (0180/5-18)		10 102 m ² (0198/9)	

Megjegyzés: A MATrT alapján az új beépítésre szánt lakó terület kijelölésével egyidejűleg új zöldterület kijelölés történt, mely meghaladja az új beépítésre szánt lakó területek arányát (+141 m²), ennek megfelelően az új beépítésre szánt területek kijelölése során a beépítésre szánt területek aránya nem növekedett, hanem csökkent. A települési térség 2%-ra vonatkozó korlát nem kerül átlépésre. A MATrT 40.§ (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekmény kisebb lett.

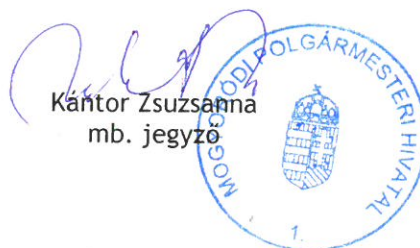
- 9) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték					
Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása
Terület-felhasználás	Értékmutató	Területfelhasználás	Értékmutató		
Gip	0,2	Gksz	0,4	0,27	0,05
Z	6	Lke	2,7	1,71	-5,64
Lke	2,7	Z	6	0,3	0,99
Lk	1,2	Z	6	0,4	1,92
Kb-R	6	Z	6	1,01	0,00
Lk	1,2	Lke	2,7	0,26	0,39
Köu	0,6	Gksz	0,4	0,54	-0,11
Lk	1,2	Vi	0,5	0,24	-0,17
					-2,57

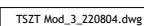
- 10) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.5 (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

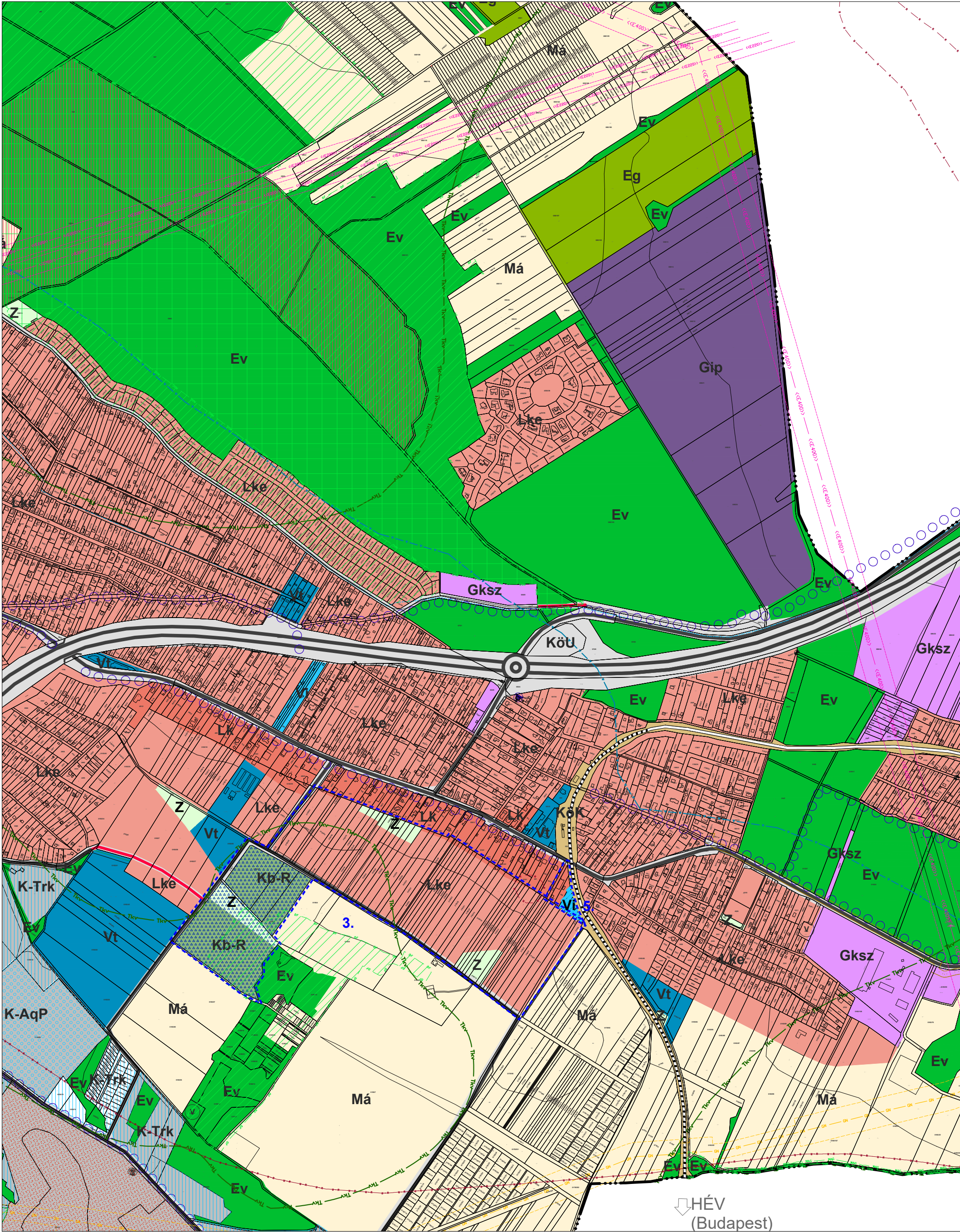
410/2017. (IX.13.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+1346,5
139/2020. (XI.27.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+5,78
124/2020. (XI.27.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+3,79
108/2021. (IV.06.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+25,36
392/2021. (XI.29.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+0,826
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	-2,57
Összesen:	+1379,686

- 11) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M1 és TSZT-M2 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.



1. melléklet a 283/2023. (VII.31.) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M1 és TSZT-M2)





JELMAGYARÁZAT

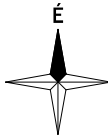
Módosítás területi hatálya és sorszáma

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
Beépítésre szánt területek

- Kertvárosias lakóterület
- Intézményterület

Beépítésre nem szánt területek

- Zöldterület



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
A módosítás területi hatályán kívüli eső elemek tájékoztató jellegűek.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és
Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-21

Településtervezés

Ferik Tünde, vezető településrendező tervező
TT/1-13-1259
Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Fóthi Annamária, okl. településmérnök
Horváth Ágnes, okl. településmérnök TT 01-6397
okl. tervező építésmérnök
Varga-Végh Anna, okl. településmérnök
Juhász Noémi, tájrendező és kertépítőmérnök

MOGYORÓD
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZT-M2)
1. melléklet a 283/2023. (VII.31.) önk. határozathoz
M = 1 : 10 000

2023 augusztus

VZM 1661/21

TSZT Mod_3_220804.dwg