

MÓGYORÓD



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Munkaközi anyag
2024. március

Völgyzugoly Műhely Kft.

MOGYORÓD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó:

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

Tervező:

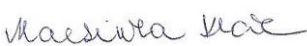
Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel/Fax: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2024. március

VZM 1839/24
Mogyorod_mod6_240307.docx

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259 Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrarmérnök Juhász Noémi tájrendező és kertépítő mérnök	  
Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 Marján Melinda okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	 
Villamos energia, elektronikus hírközlés	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.)	

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	6
3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE	6
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	10
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	13
1. 0343/64 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA	14
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	14
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	14
1.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	15
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL	15
1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	15
2. 0252/110 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA	17
2.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA	17
2.1.1. Módosítási terület elhelyezkedése, meglévő állapot	17
2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök	18
2.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	18
2.3. FEJLESZTÉSI CÉL	19
2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
3. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA	21
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	22
3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	22
3.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	23
3.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	25
3.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	27
4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	28
5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	28
5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA	28
5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	30
5.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM	30
5.2.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT	31
5.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	31
6. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT	32
6.1. AZ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATA	32
6.2. AZ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI JAVASLATA	34
6.3. A 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATA	37
6.4. A 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI JAVASLATA	41
7. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	43
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	48
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	51

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Mogyoród hatályos településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. Az elmúlt időben több kérelem érkezett be az önkormányzathoz a hatályos tervezési eszközök módosítására, az alábbiak szerint:

Az 1. számú módosítás fő célkitűzése a 0343/64 hrsz-ú telken a hatályos általános mezőgazdasági terület övezetből általános gazdasági terület övezetbe való átsorolása. Ennek a változtatásnak a célja, hogy a telket a környező területtel hasonló módon lehessen hasznosítani.

A 2. módosítással érintett terület a 0252/110 hrsz-ú telek, melynek a tulajdonosa a DeerGarden Kertészeti és Szolgáltató Kft. az ingatlan övezeti átsorolását kérelmezi, melyen zöldhulladék-kezelő és komposztáló telep elhelyezését és az azokhoz kapcsolódó funkciók létesítését szeretné biztosítani.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Mogyoród területén belül (Forrás: google.earth, saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A módosítással érintett terület, a településrendezési eszközök módosításának célja és a módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

Módosítással érintett terület sorszáma, módosítás rövid célja	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1. 0343/64 hrsz-ú terület átsorolása Gá övezetbe				X
2. 0252/110 hrsz-ú telek átsorolása Kb-Z övezetbe	X	X	X	X

A tervezési folyamat

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, **jelen módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik.** Az egyszerűsített eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat módosítására vonatkozó szándékát **az egyeztetési eljárást megelőzően** az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti az R. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervezetekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga, amelyet Mogyoród Nagyközség Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Mogyoród Nagyközség településrendezési eszközei 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 410/2017. (IX.13.) képviselőtestületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének megállapodásáról
- Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A tervezett módosítások a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszik. Az R. (5) b) pontja alapján az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait, továbbá a megalapozó vizsgálat releváns részeit tartalmazzák. Ennek megfelelően a településszerkezeti tervet is érintő 2. számú módosítás esetében az alátámasztó munkarész részletezettsége eltér a csupán a helyi építési szabályzatot érintő 1. számú módosítástól.

A megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területenként külön-külön kerül bemutatásra a tervezési terület, a szabályozási koncepció, illetve a 2. számú módosítás esetén a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszerrel kiegészülve, valamint - ahol releváns - a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.

Közös fejezetként készül a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata (mely csak a 2. számú módosítás esetében releváns) kivételével a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, a tájrendezési javaslat, a közlekedési- és közműfejlesztési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2024. (...) 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 területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *Beépítésre nem szánt különleges zöldhulladék-kezelő terület területfelhasználásba való átsorolás a 0252/110 hrsz-ú ingatlanon*

- 3) A Településszerkezeti terv 2.6. Beépítésre nem szánt területek c. fejezetben a Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb) bekezdése kiegészül az alábbi sorral:

Beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő terület került kijelölésre a település délkeleti határán, Csömörrel határos közigazgatási határ mentén.

- 4) 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
Különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő terület	4,19	K-B	Kb-Z

- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérlege nem változik, mivel beépítésre szánt különleges bányaterület területfelhasználásból kerül átsorolásra beépítésre nem szánt különleges zöldhulladék-kezelő terület területfelhasználási egységbe.
- 6) 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.
- 7) 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		
K-B	0,1	Kb-Z	0,1	4,19	0,00
					-0,00

- 8) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (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	+3,79

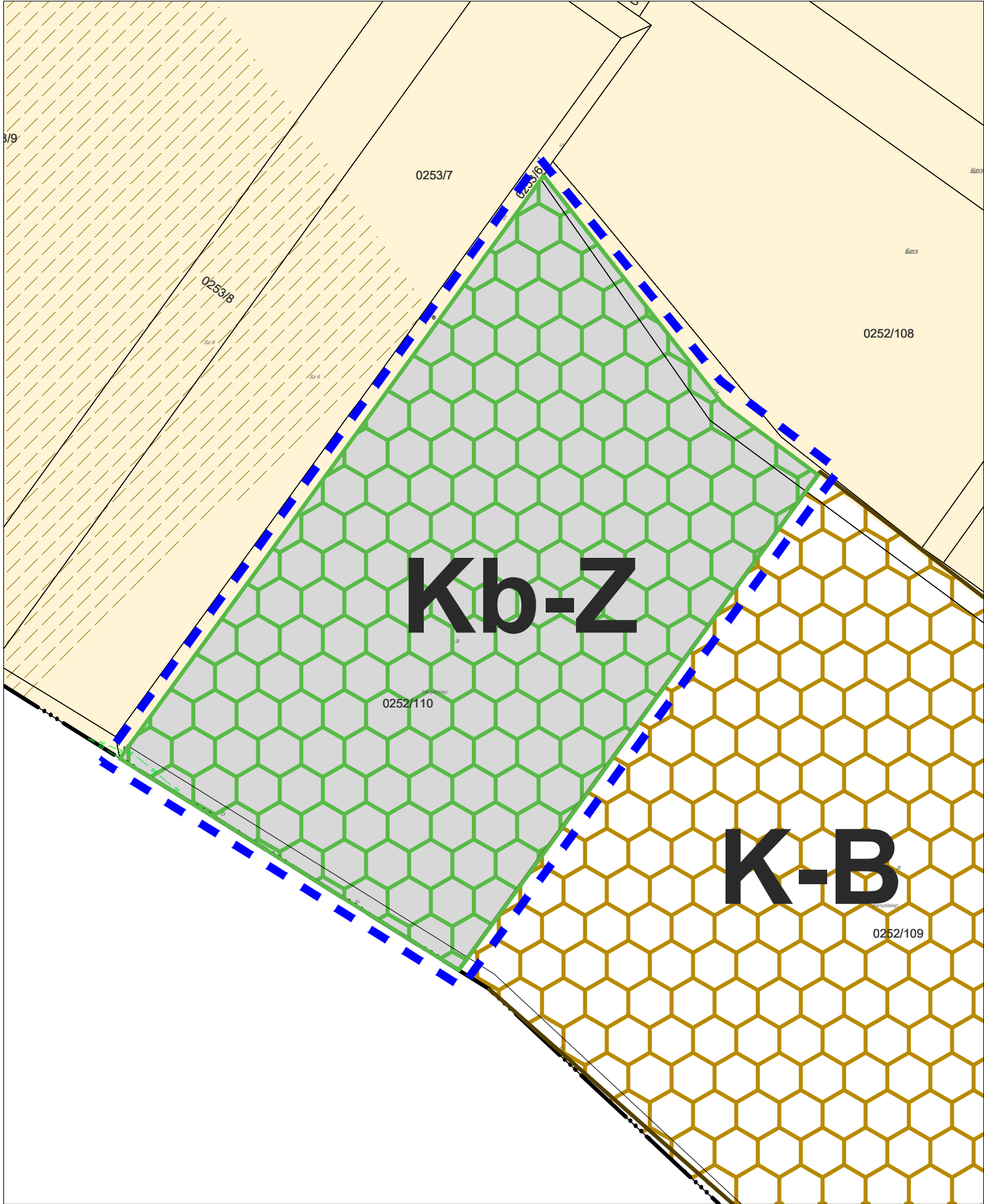
településszerkezeti terv módosítás	
108/2021. (IV.06.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+25,36
392/2021. (XI.29.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+0,826
283/2023. (VII.31.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	-2,57
457/2023. (XII.11.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	-0,05
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	0
Összesen:	+1379,636

- 9) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M6 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

Paulovics Géza
polgármester

dr. Szarvas Eleonóra Alíz
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M6)



JELMAGYARÁZAT



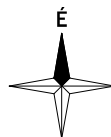
Módosítás területi hatálya

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre nem szánt területek



Különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő terület



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.
A módosítás területi hatályán kívül 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
Béreczi Szabolcs, okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Juhász Noémi, tájrendező és kertépítőmérnök

MOGYORÓD
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZT-M6)
1. melléklet .../2024. (...) önk. határozathoz
M = 1 : 2 000

2024 március

VZM 1800/23

Mogyorod_TSZT_mod6_240221.dwg

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének

.../2024. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletét képező szabályozási terv 33, 45, 46. és 106. szelvénye jelen rendelet 2. melléklete szerinti normatartalommal módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

2.§ A HÉSZ 4. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete vagy szélessége nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére vagy szélességére meghatározott méretet.”

3.§ A HÉSZ 36. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az 1. és 2. mellékletben Kb-Z jellel jelölt övezet különleges, beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő övezet. A területen komposztáló, egyéb kertészeti és parképítési tevékenységhez kapcsolódó deponáló tér, illetve növénytermesztés, és az ezzel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, az ezeket kiszolgáló épületek, továbbá a komposztálási technológia során használt nagy ipari gépek tárolására és kisebb szervizelésére alkalmas kiszolgáló épületek helyezhetők el.”

4.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Paulovics Géza
polgármester

dr. Szarvas Eleonóra Alíz
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént 2024. ...-án.

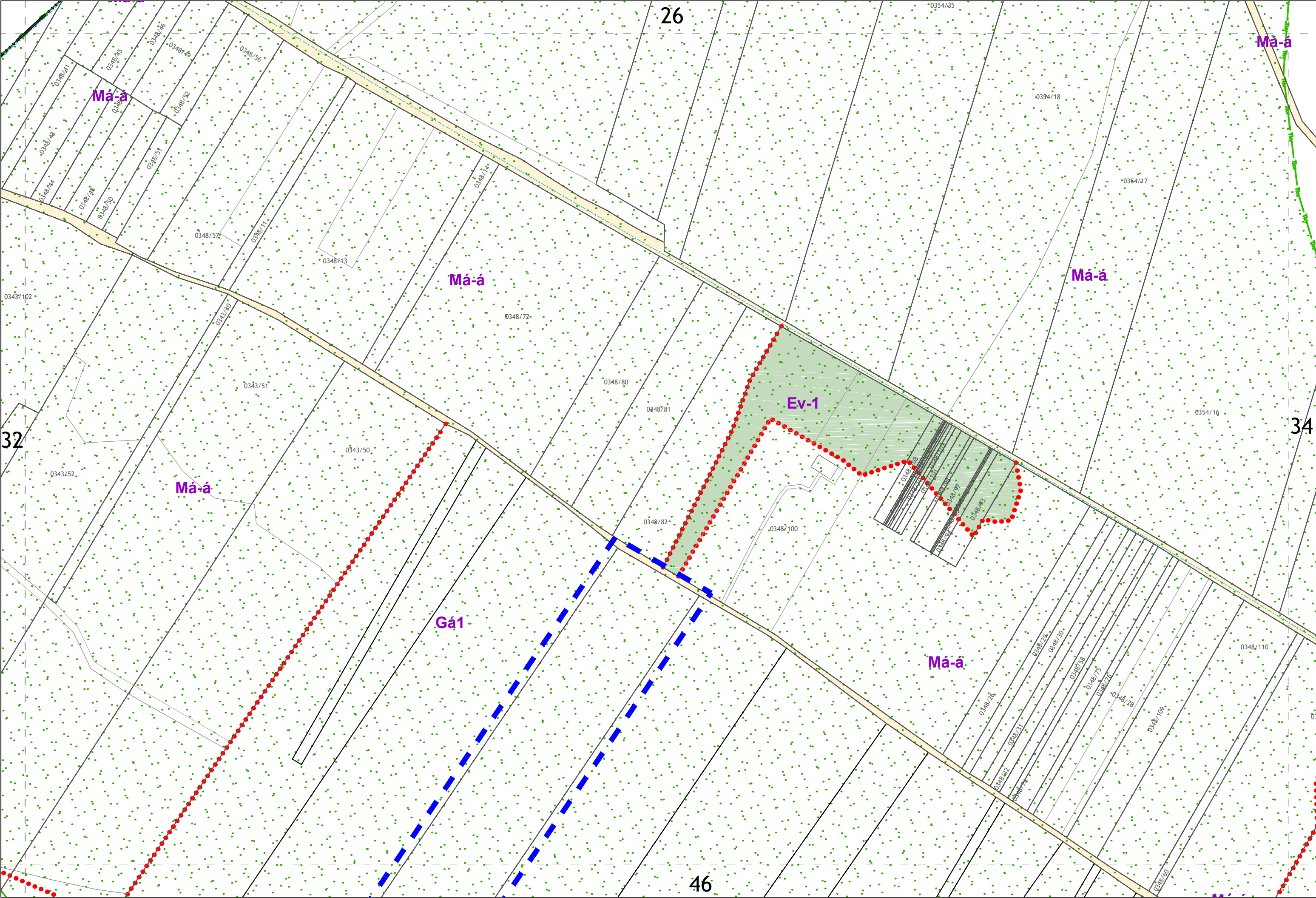
dr. Szarvas Eleonóra Alíz
jegyző

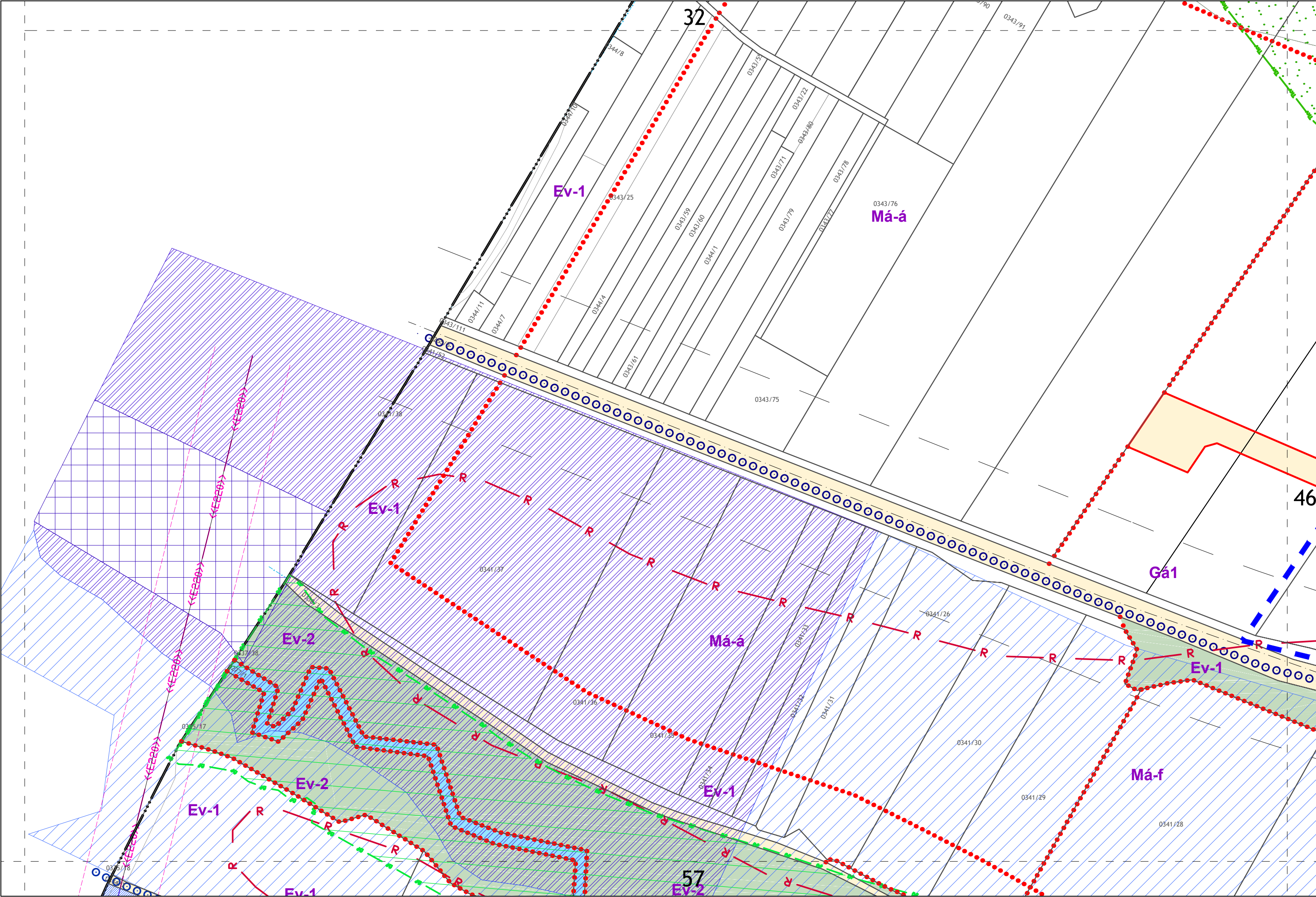
1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

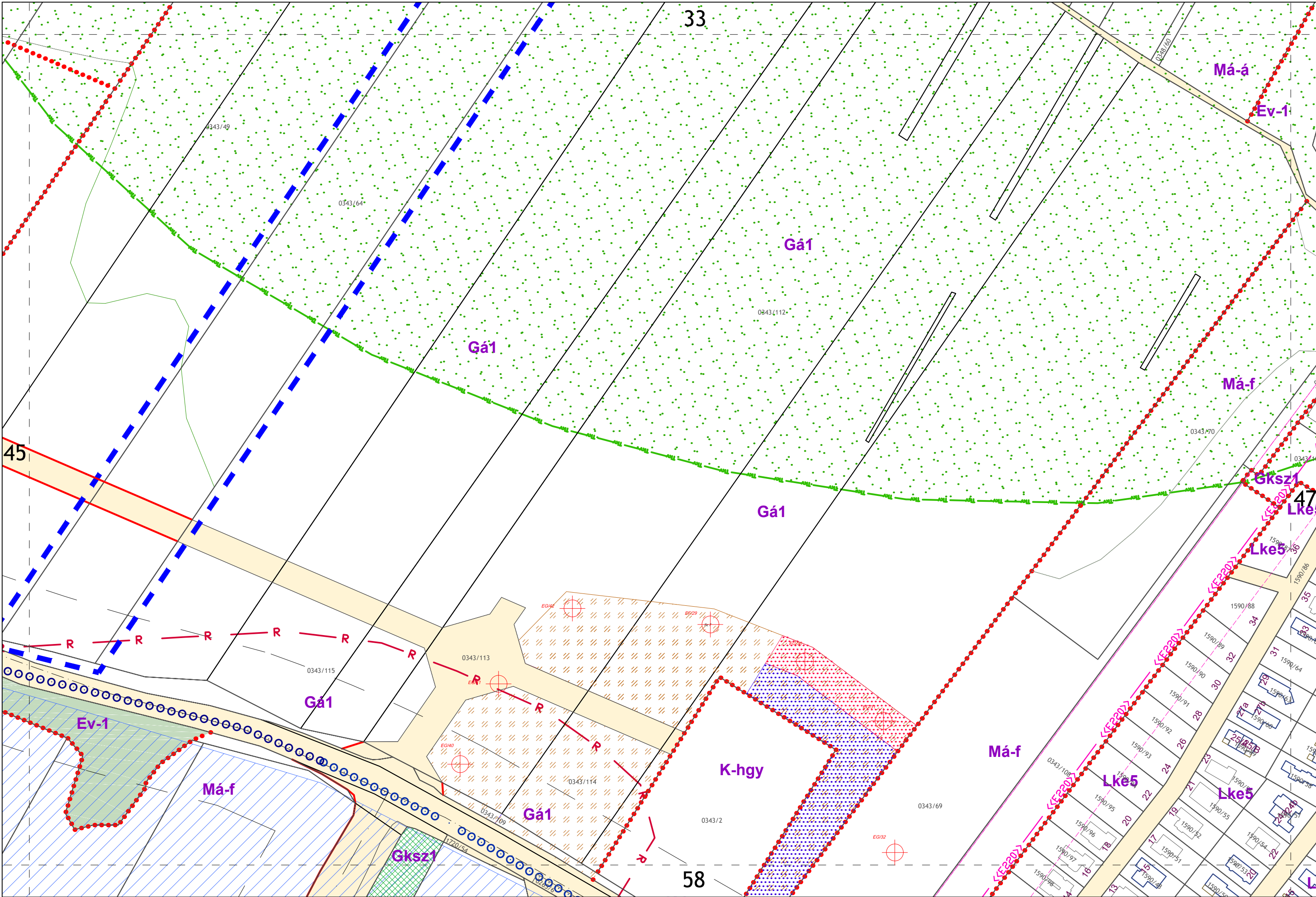
A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 3.3. Beépítésre nem szánt különleges területek övezeteit tartalmazó táblázat a következő 10. és 11. sorral egészül ki:

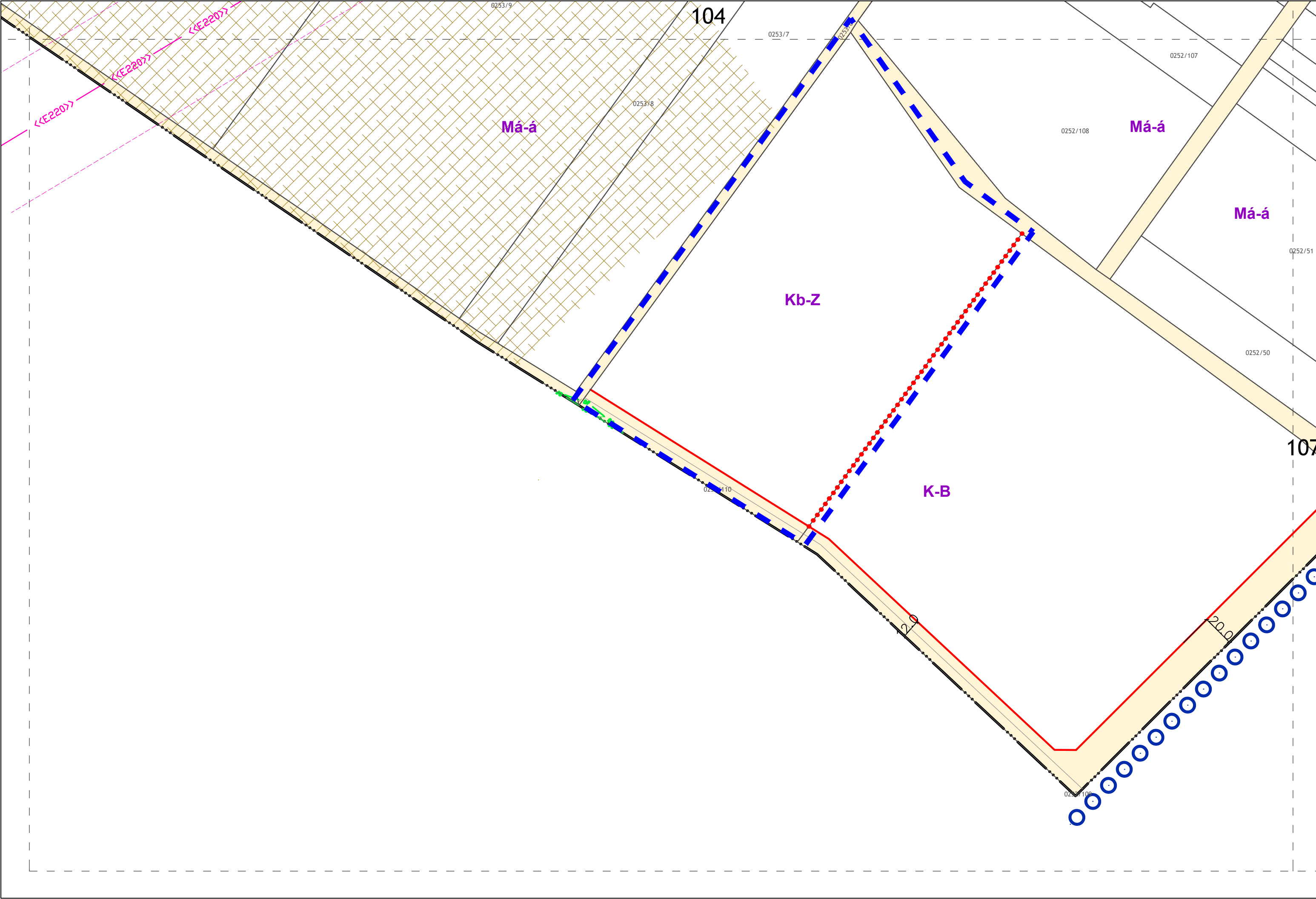
	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	Beépíthető telek legkisebb mérete m ²	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Megengedett legnagyobb épület-magasság m	Épületek legkisebb távolsága telekhatártól	Egyéb
10	Beépítésre nem szánt különleges zöldhulladék-kezelő övezet					
11	Kb-Z	10000	6	5,5	10	

2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása (33, 45, 46 és 106 szelvények)







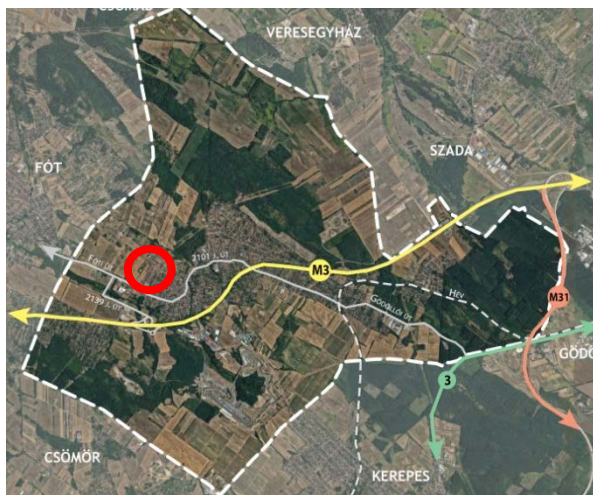


III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. 0343/64 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az 1. sz. módosítással érintett terület Mogyoród közigazgatási területének nyugati részén, a 2101 j. Dunakeszi-Gödöllő összekötő út mentén helyezkedik el a 0343/64 hrsz-ú telken. Az ingatlan közel 4 hektár nagyságú, és jelenleg művelés alatt áll, szántóként hasznosítják. A módosítással érintett területet északról és nyugatról művelés alatt álló területek övezik, keleti oldalán már az Astra Filmstúdió kezdte el beépíteni a területet, délről pedig a 2101 jelű út határolja.



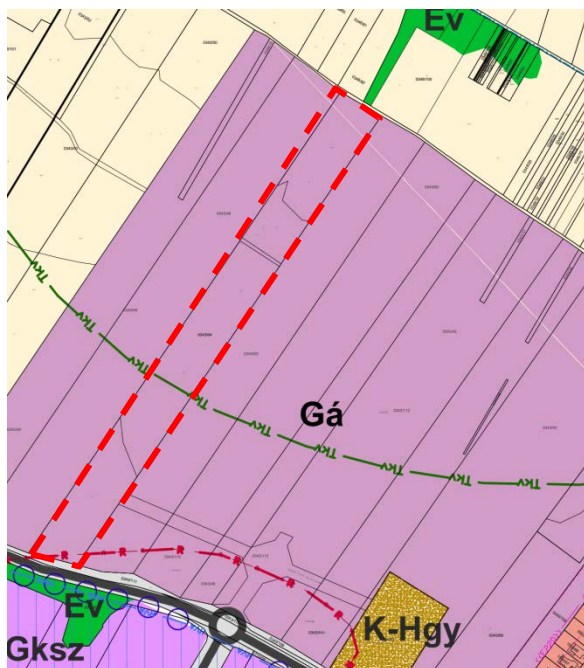
Az 1. sz. módosítással érintett terület Mogyoródon belüli elhelyezkedése
(Forrás: google.earth, saját szerkesztés)

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

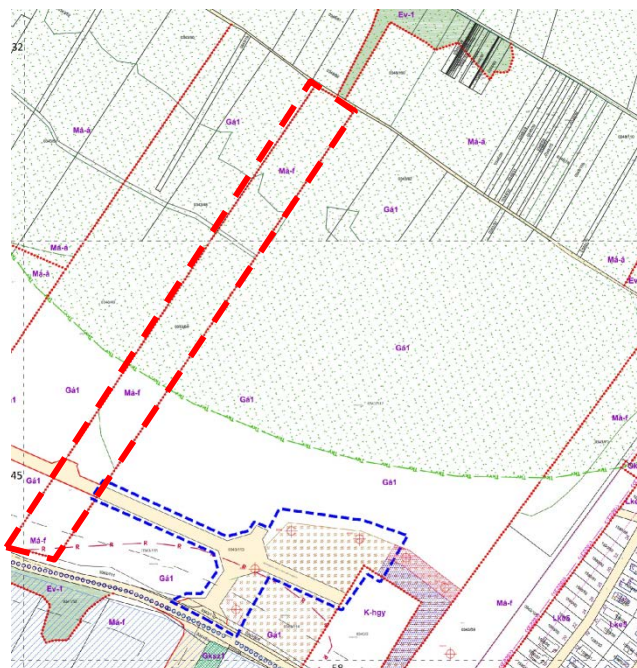
Mogyoród nagyközség hatályos településszerkezeti terve a módosítással érintett terület általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználási egységbe, a szabályozási terv általános mezőgazdasági (Má-f) övezetbe sorolja.

Az általános mezőgazdasági terület Má-f jelű övezet előírásait a hatályos HÉSZ 33. § (5) bekezdése tartalmazza, mely alapján a településszerkezeti tervben rögzített távlati, nem mezőgazdasági területhasználat miatt az ütemezetten tervezett területhasználat-változást figyelembe véve a beépítés korlátozott.

A beépíthető telek legkisebb mérete:	25 000 m ² ,
Megengedett legnagyobb beépítettség:	1%,
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	5,0 m
Épületek min. távolsága nem közterületi telekhatártól:	15 m
Egyéb:	birtokközpont nem helyezhető el.



Hatályos településszerkezeti tervlap- kivágat



Hatályos szabályozási tervlapok kivágata (SZT-33, SZT-46)

A településrendezési eszközök a módosítással érintett terület környezetében általános gazdasági területet jelölnek.

1.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

Az 1. számú módosítással érintett terület déli részét érinti a 2101. j. összekötő út védőtávolsága. A 0343/64 hrsz-ú telek délkeleti szélét régészeti lelőhely (26169 azonosítószám, „Mély-gáti dűlő”), illetve a telek északi felét tájképvédelmi terület érinti.

1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítással érintett területen a fejlesztési cél a terület általános mezőgazdasági (Má-f) övezetből általános gazdasági terület (Gá1) övezetbe való átsorolása, annak érdekében, hogy a telket a környező területekhez hasonlóan lehessen hasznosítani.

1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet a településszerkezeti terv a környező területekkel megegyezően általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználási egységbe sorolja, azonban a szabályozási tervlap a 0343/64 hrsz-ú telket általános mezőgazdasági (Má-f) övezetként jelöli. Jelenleg a hatályos szabályozás nem biztosítja a fejlesztési célhoz szükséges paramétereket, így javasolt a szabályozási terven Gá1 jelű építési övezetbe átsorolni a módosítással érintett területet.

A HÉSZ 27/A.§ (1)-(9) bekezdés rendelkezik az általános gazdasági terület beépítési szabályairól. Általános gazdasági terület építési övezeteiben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, raktározási és irodai rendeltetésű épületet tartalmazó fő rendeltetésű épület helyezhető el, továbbá a filmkészítéshez és a filmstúdió működéséhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető. Az építési övezetben több épület is elhelyezhető.

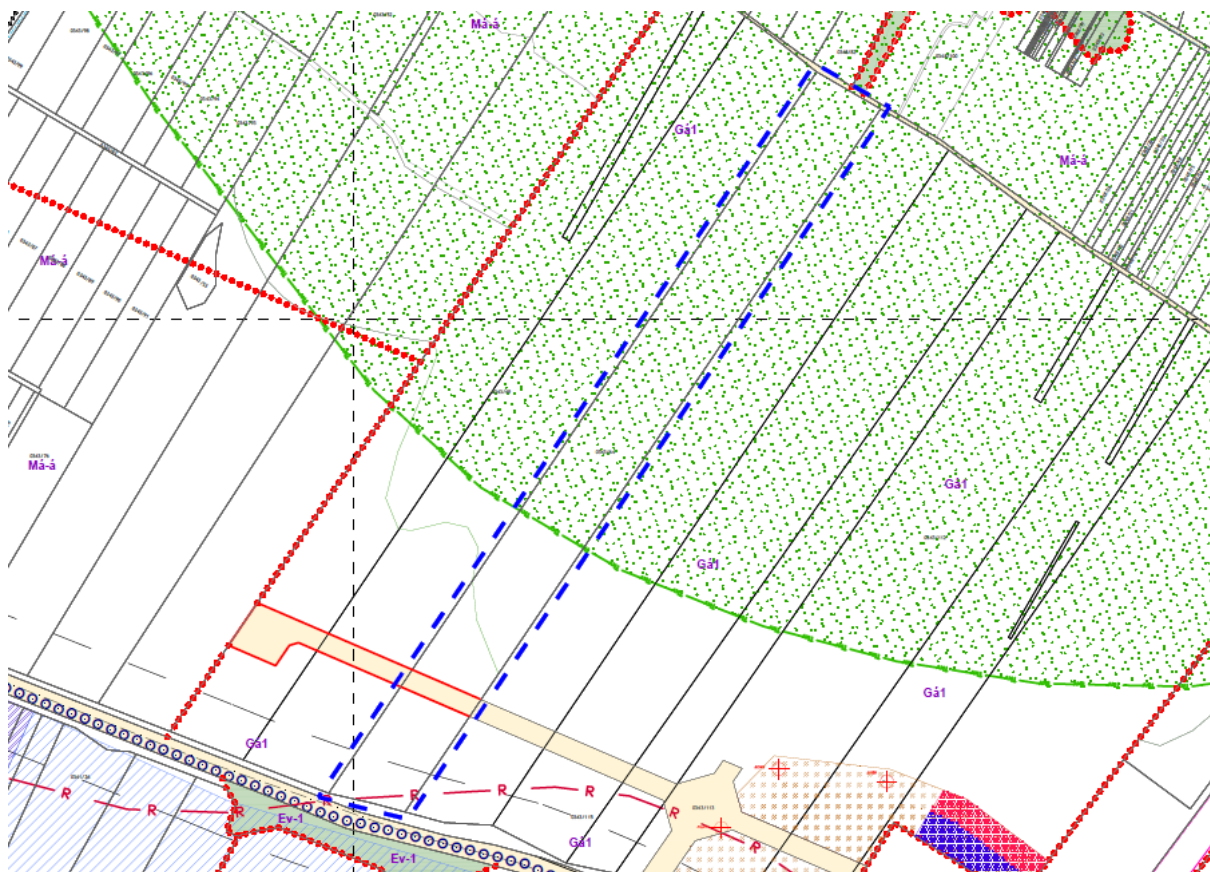
A Gá1 építési övezet egyedi előírásai a következők:

- legalább 50%-ban iroda rendeltetésű épület elhelyezése esetén a legnagyobb épületmagasság 12,0 m, filmstúdió építése esetén 28,0 m,
- a lakóterület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el,
- a Szabályozási terven jelölt monitoring kutak megőrzését, fenntartását, megközelíthetőségét biztosítani kell,
- a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el,

- a Szabályozási terven jelölt – a földhivatali nyilvántartásban is bejegyzett – egyéb környezetvédelmi korlátozásokat figyelembe kell venni.

Gá1 építési övezetben a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1a	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret (m ²)	legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	legnagyobb beépítettség mértéke (%)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	főépület lakásszám	egyéb
1b	Gá1	szabadon álló	2000	-	70%	25%	22,0	L=0	-



Tervezett szabályozási tervlap- kivágat

2. 0252/110 HRSZ-Ú TELEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA

2.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A 2. számú módosítással érintett terület Mogyoród külterületének déli határában, a Csömörrel közös közigazgatási határ mentén helyezkedik el a 0252/110 hrsz-ú ingatlanon, mely közel 4,19 ha nagyságú. A módosítással érintett területet északról szőlőterületek, nyugatról mezőgazdasági területek, délről a Kerepesi-határút, keletről építési törmelékekkel telerakott elhagyatott ingatlan határolja. A Kerepesi-határúttól délre, Csömör külterületén lévő mezőgazdasági terület és hulladéklerakó területe található. A terület jelenleg beépítetlen, üresen áll, gyepes, kisebb foltokban fásszerű növényzettel benőtt, talaja bolygatott. Területén és környezetében épülettörmelékek találhatók.

A terület az Országos Ásványkészlet Leltárban nyilvántartott ingatlan, azonban ásványbányászat céljára sosem került igénybevételre. A területen nincs bányászati tevékenységre utaló nyom. A telek építési törmelékkel ismeretlen mennyiségben feltöltött, és részben elegyengetett, mesterséges felszínnel kialakított ingatlan.

A területről Csömörön és Kistarcsán keresztül az M0-s gyorsforgalmi út, Mogyoródon keresztül pedig az M3-as út elérhető el, melyek a fővárossal, illetve kelet felé az északkeleti országrésszel kötik össze a települést. A tervezési terület megközelítése Mogyoród, valamint Csömör felől is a Kerepesi-határúton keresztül biztosított. A módosítással érintett terület és környezete közlekedéshálózati szempontból megfelelő adottságokkal bír.



2. sz. módosítással érintett terület lehatárolása
(Forrás: Google Maps, saját szerkesztésű ábra)



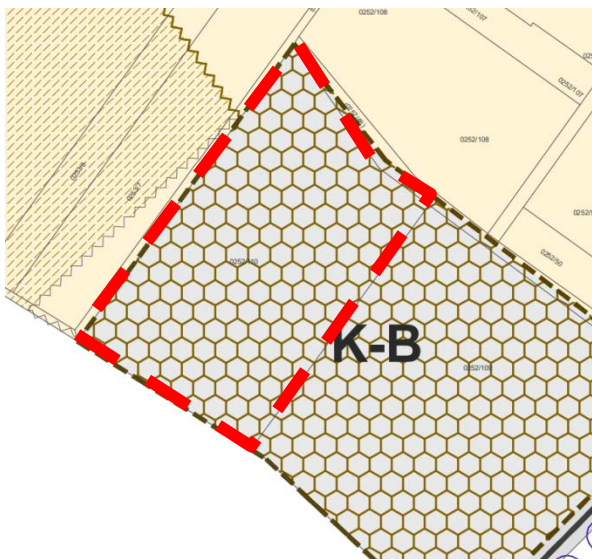
Módosítással érintett területről készült fotók
(Fotók: DeerGarden Kft.)

2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A 2. számú módosítással érintett területet a hatályos településrendezési eszközök Különleges –Bánya (K-B) építési övezetbe sorolják. Ezen terület előírásait a HÉSZ 28. § (6) bekezdése tartalmazza, mely alapján a K-B jellel jelölt területek a bánya területei, ahol a bányaműveléssel kapcsolatos épületek helyezhetők el, az előkerteket védőfásítottan kell kialakítani.

Az építési övezetben a beépítés módja szabadon álló, a legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², a legnagyobb beépítettség mértéke 10%. A legkisebb zöldfelület mértéke 40%, a legnagyobb épületmagasság 5 m, lakás nem helyezhető el és az előkert mérete 20 m.

Az OTÉK szerint a különleges beépítésre szánt övezetben a megengedett legnagyobb beépítés 40% lehet.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata

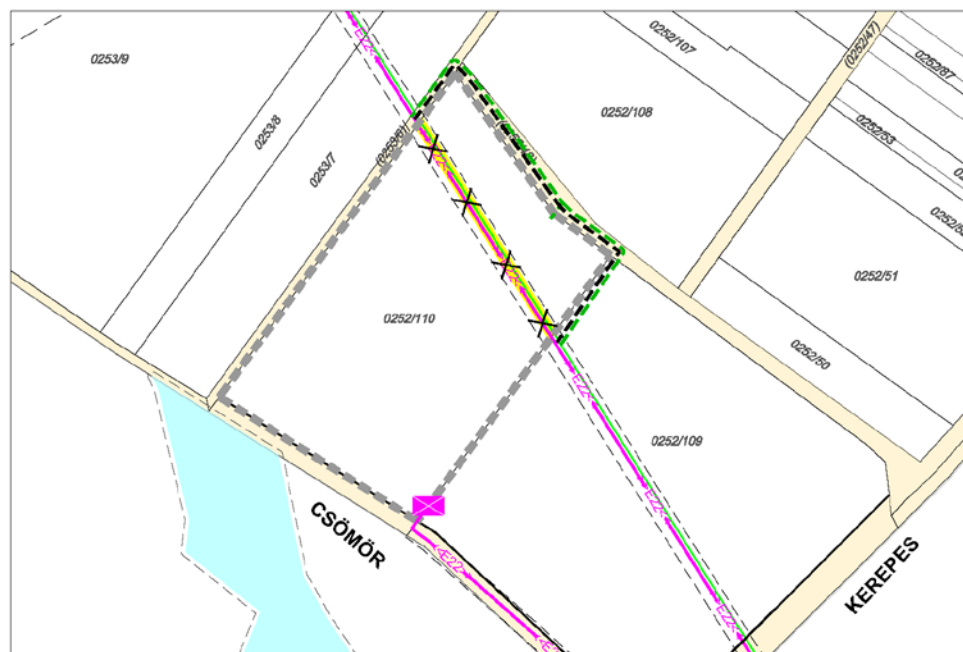


Hatályos szabályozási tervlapok kivágata (SZT-106)

2.2. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

A 2. számú módosítással érintett terület az ökológiai hálózat övezetével nem érintett, egyéb nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi oltalom alatt nem áll. A 0252/110 hrsz-ú telket nem érinti környezetvédelmi szempontból származó korlátozás. Műemlék, illetve helyi védett építmény, régészeti lelőhely nem található a területen. A módosítással érintett területen oszlopokra fektetett 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat és egy regionális szerepű optikai hírközlési kábel halad keresztül. Amennyiben a tervezett beruházás a hálózat nyomvonalán belül építmény elhelyezéssel jár, a megvalósítás és zavartalan működés érdekében hálózat kiváltása javasolt.

A módosítással érintett területtől északra halad az Ócsa-Zuglói II. 220 kV vezeték nyomvonala. Az érintett terület fejlesztéseit a nyomvonal és annak védőtávolsága nem korlátozza. A 0252/110 hrsz-ú telek déli határában 12,0 m széles, 0,2 ha területű közlekedési területet jelöl a szabályozási tervlap.



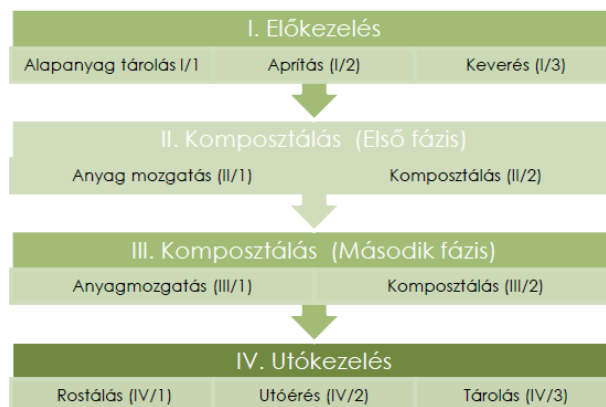
A 2. sz. módosítással érintett területet érintő korlátozások vizsgálata

2.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A DeerGarden tulajdonosa zöldhulladék-kezelő és komposztáló telephely kialakítását szeretné biztosítani. Ennek megvalósításához és a telek lehetőségeinek teljes mértékű kihasználása érdekében szükséges a terület övezeti átsorolása különleges beépítésre szánt bányaterület (K-B) építési övezetből különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő (Kb-Z) övezetbe.

A területre 2021. decemberben készült telepítési tanulmányterv, mely szerint a módosítással érintett 1252/110 hrsz-ú telephelyre elsősorban zöldhulladék kerülne beszállításra, de a fejlesztés a tanulmányban leírtaktól modernebb technológiával kerül kialakításra. A komposztáló telepen a

cég tevékenysége során keletkező zöld parkhulladék (gally, lomb, kaszálék, rönk) feldolgozása történik, kiegészítve külső partnerek és igény szerint Mogyoród Önkormányzat területén keletkező zöldhulladékkal. A zöldhulladék kezelésére a ProfiKomp® által fejlesztett féligáteresztő membránnal takart levegőztetett statikus silófalas rendszert tervezik. A membrán takarásos rendszer előnye a minden évszakban egyenlő hatékonyságú komposztálási képesség mellett a kibocsátás csökkentő képesség a kezelés ideje alatt. Ezeket a rendszereket már több mint 25 éve használják világszerte több mint 500 telepen. A komposztálás lépései a jobb oldali ábrán láthatóak.

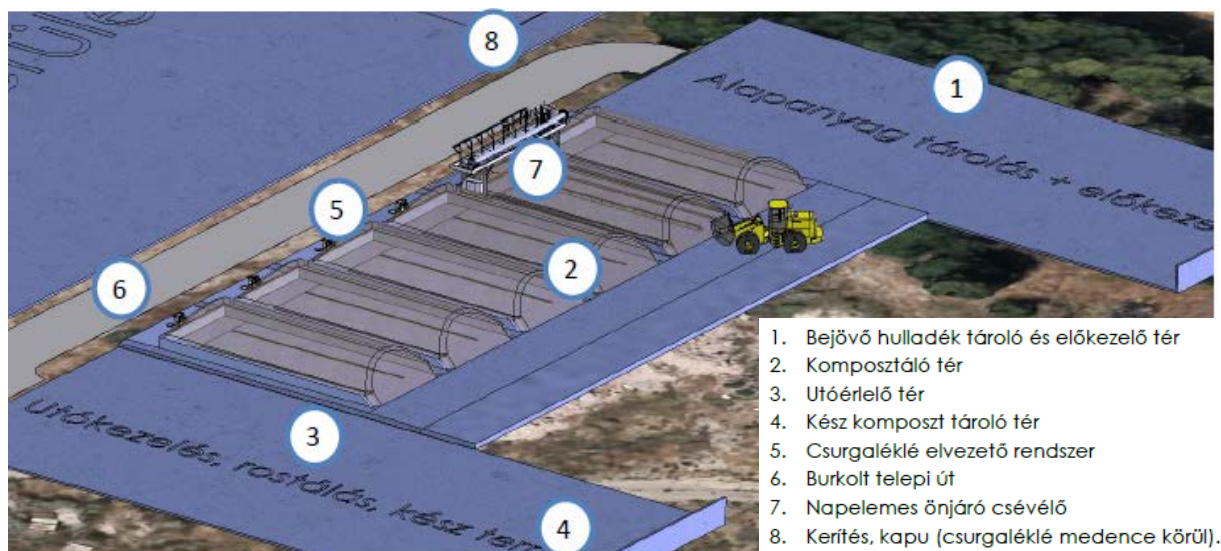


Komposztálás lépései (Forrás: ProfiKomp®)

A zöldhulladék-kezelő telep kialakításának és üzemeltetésének feltételeiről a biológiailag lebomló hulladék képződésének megelőzésére vonatkozó tevékenységekről, a biológiailag lebomló hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól és a biohulladékból előállított komposzt osztályozásának szabályairól szóló 559/2023. (XII.14.) korm. rendelet, illetve a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV.5.) KvVM rendelet rendelkezik. A kiépített zöldhulladék-kezelő telep élelmiszeripari vagy állattenyésztésből fakadó melléktermékek befogadására, illetve feldolgozásával nem tervez foglalkozni.

A telken tervezett rövid és hosszú távú funkciók (komposztáló tér, tároló tér, földkeverék tároló, növénytermesztés, iroda stb.), épületek elhelyezését a féligáteresztő membránnal takart levegőztetett statikus silófalas rendszerű komposztáló berendezés működési elvén alapuló telephelyek általános elrendezése, illetve a 0252/110 hrsz-ú telek megközelíthetősége alakítja.

A fejlesztési elképzelések szerint későbbiekben a komposztáláson felül földkeverék tároló, növénytermesztés és -kereskedés is tervezett biztosítani a telepen. Rövid távon belül konténeres irodák elhelyezését tervezik, melyeket később egy 3-500 m² alapterületű irodaépület kialakítása váltana fel.



Tervezett létesítmények a telepen (forrás: ProfiKomp®)

2.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés megvalósításához a hatályos szabályozási terv módosítása szükséges. A 0252/110 hrsz-ú telek területén a beruházás megvalósításához új, különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő, Kb-Z építési övezet kijelölése javasolt.

A területen a hatályos szabályozási terv különleges beépítésre szánt bányaterületet jelöl, mely a településszerkezeti tervvel összhangban került kijelölésre. A telekméretből adódóan a tervezett funkció nem igényli a 10%-os beépíthetőség biztosítását a területen, a javasolt övezetben előírt 6%-os beépíthetőség a tervezett funkciókhoz elegendő. A tervezett funkció biztosítása érdekében javasolt egy új különleges beépítésre nem szánt Kb-Z jelű övezet kijelölése a 0252/110 hrsz-ú telken.

A Kb-Z övezetek paramétereit az alábbi táblázat ismerteti:

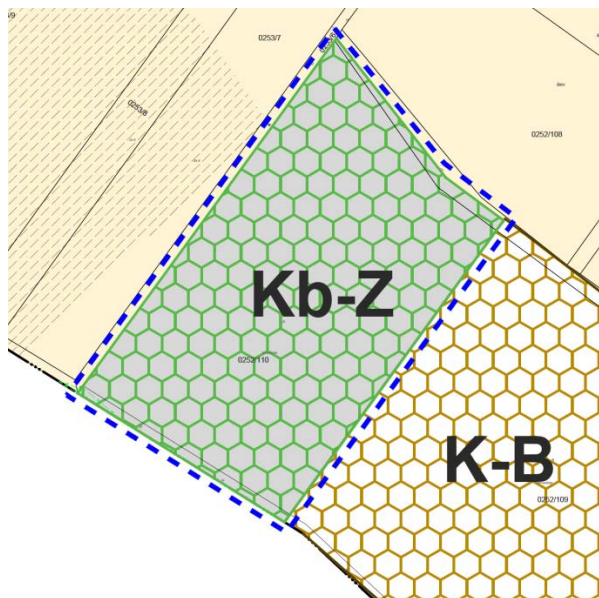
	A	B	C	D	E	F
1	Beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épület-magasság m	épületek legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb	1
Beépítésre nem szánt különleges zöldhulladék-kezelő övezet						10
Kb-Z	10000	6	5,5	-		11

Az övezetben szabadonálló módon, legalább 10 000 m² nagyságú telken, legfeljebb 6%-os beépítettséggel helyezhető el 5,5 m magas épület. Az elhelyezhető rendeltetések és az előírt telekalakítási lehetőségek biztosítják a tervezett funkciók elhelyezését (komposztáló terület, egyéb kertészeti és parképítési tevékenységhez kapcsolódó deponáló tér, illetve növénytermesztés, és az ezzel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, továbbá a

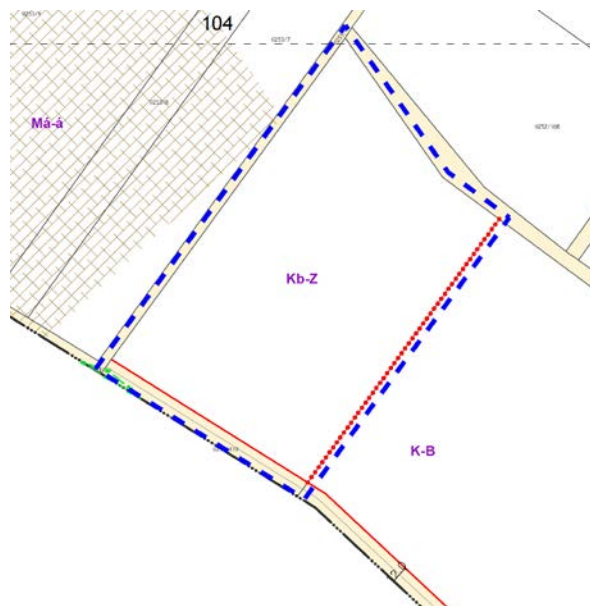
komposztálási technológia során használt nagy ipari gépek tárolására és kisebb szervizelésére alkalmas kiszolgáló épületek).

A szabályozási koncepció kialakításánál figyelembe kell venni a tervezett funkciók és azok területigényét, illetve a tervezett funkciók által generált gépjárműforgalom mértéke milyen lehetőséget biztosít az épület elhelyezésre.

A településrendezési eszközök módosítása során a módosítással érintett ingatlan egy új különleges beépítésre nem szánt terület – zöldhulladék-lerakó terület területfelhasználási egységbe sorolódik, így a településszerkezeti terv, illetve a településszerkezeti leírás is módosul ennek megfelelően.



A tervezett településszerkezeti terv kivágata



A tervezett szabályozási terv kivágata (SZT 106)

3. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Az elmúlt időszakban a Mogyoród nagyközség Önkormányzatához kérelmek érkeztek be a HÉSZ normaszövegének módosítására, korrekciójára vonatkozóan, melyek a telekalakítások végrehajtása során keletkezett problémák orvoslását kérték a következők szerint:

- **Telekalakítás**

A szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak végrehajtása érdekében a HÉSZ 4.§ (3) bekezdés módosítása vált szükségessé. A módosítások következtében a szabályozási vonalak mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek szélessége nem éri el az építési övezetben szereplő legkisebb előírt telekszélességet. (Tehát a módosítás következtében a legkisebb kialakítható telekszélességnél keskenyebb építési telkek esetében is végrehajtható a tervezett közterületi szabályozás.)

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

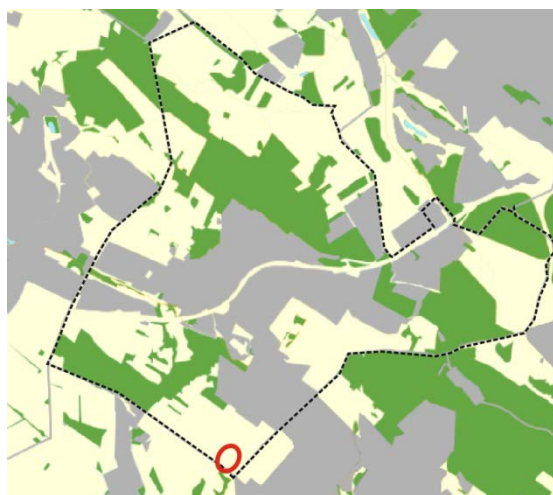
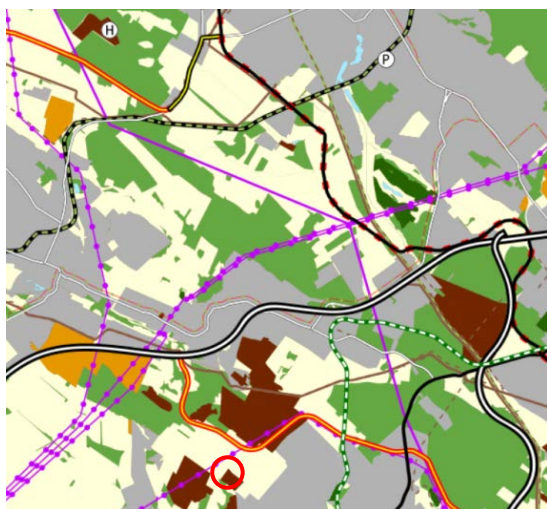
A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett – rendezési szempontból – az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak Mogyoród területére. Az ország területrendezési tervéről a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT) rendelkezik. A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervét (továbbiakban: BATrT), a MATrT 7. melléklete tartalmazza, övezeti tervét a 3/1.-3/5. mellékletek rögzítik.

E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba. Az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokról a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) rendelkezik. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Mogyoród területén a Pest Megye Területrendezési Terve (a továbbiakban: PMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza, melyek előírásai a módosítással érintett területre is kiterjednek. A következő fejezetekben a településszerkezeti változást érintő 2. számú módosítással érintett terület kerül bemutatásra, mely esetében nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A 2. módosítás területe mezőgazdasági térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.



BATrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területeket (Forrás: E-TÉR)

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról, a 90.§ (2) bekezdés figyelembe vételével.

- **Mezőgazdasági térség**

„MATrT 11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A BATrT szerkezeti terve alapján Mogyoród területén a mezőgazdasági térség területe 1 187 ha, melynek 75%-a 890,25 ha és a 25%-a 296,75 ha. Mogyoródon a mezőgazdasági térségbe eső, de nem mezőgazdasági területfelhasználású területek összessége jelenleg 15,12 ha, ami a mezőgazdasági térségnek a 1,27%-a. Ennek okán a módosítási szándékok a fenti előírásnak megfelelnek, a területen beépítésre szánt különleges bányaterület helyett beépítésre nem szánt különleges zöldhulladék-kezelő terület kerül kijelölésre.

3.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, amelyek vonatkozásában az 1. és 2. számú módosítással érintett terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos övezet megnevezése	Módosítással 1. érintett terület érintettsége	Módosítással 2. érintett terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	érinti
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
6. erdők övezete	nem érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti

A módosítással érintett 1. terület az alábbi országos övezetekbe esik:

Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MATrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Forrás: E-TÉR)

2. sz. módosítással érintett terület érintettsége az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével (Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás)

A 2. sz. módosítással érintett terület déli határát közel 85 m²-en érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, mely a szomszédos, déli határához közel, a csömöri erdők területét jelöli. A 0252/110 hrsz-ú telek déli részén a szabályozási tervlap kiszabályozott közlekedési területet ábrázol, így érdemben nem érinti az övezet a területet. Illetve nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a hatályos terveken jelenleg is beépítésre szánt különleges területi övezetbe van sorolva. Azonban ezek fényében a fejlesztések és üzemeltetés során is fontos a természet- és környezetkímélő technológiák előtérbe helyezése.

Tájképvédelmi terület övezete

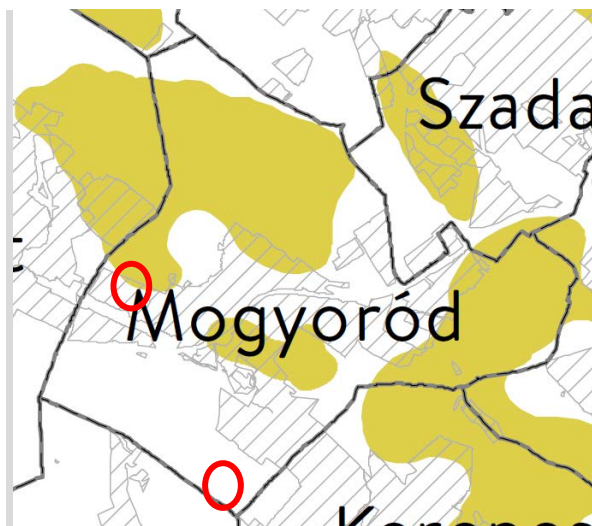
MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Utóbbi jelen dokumentáció 15.3.3. számú fejezete határozza meg.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



Tájképvédelmi terület övezete (Forrás: MATrT))



1. sz. módosítással érintett terület érintettsége a tájképvédelmi terület övezetével (Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás)

Az 1. módosítással érintett terület tájképvédelmi terület övezetét érinti, a telek teljes területén történő épület elhelyezés esetén az épületek tájba illesztésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani. A módosítással érintett terület szomszédos környezete forgatási helyszíneként funkcionál már részben, ahol szabadtéri díszletek kerülnek elhelyezésre, az épületek egy része jellemzően ideiglenesen lesz kialakítva. A területtől délre az Astra Filmstúdió már elkezdte beépíteni a területet, illetve a terület közelében, a Fóti út déli oldalán található a stúdió komplex, így a módosítással érintett területen későbbiekben megjelenő funkció nem lesz teljesen új a terület környezetében.

3.3. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

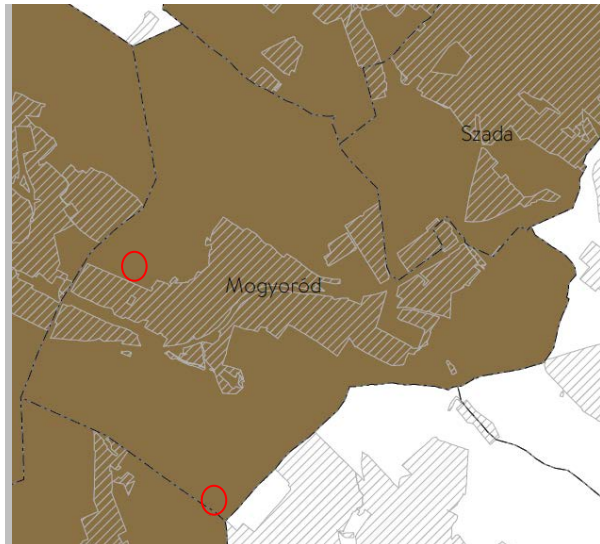
A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a vármegyei övezeteket, amit a BATrT határol le.

Megyei övezet	Módosítással 1. érintett terület érintettsége	Módosítással 2. érintett terület érintettsége
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek		
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti
kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti	nem érinti
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	nem érinti

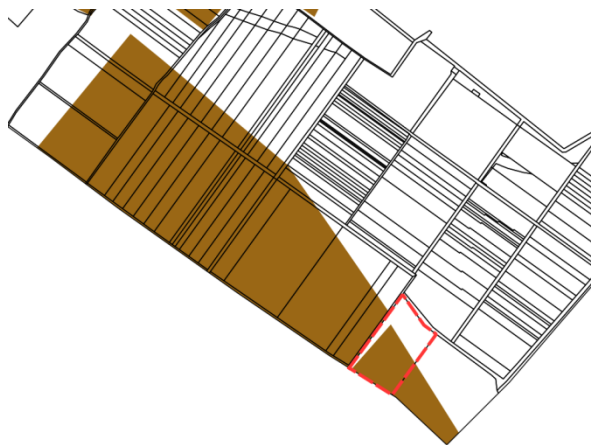
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: MvM rendelet)



2. sz. módosítással érintett terület érintettsége az ásványi nyersanyagvagyon övezetével (Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás)

Az E-TÉR adatszolgáltatás szerint az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik a 2. számú módosítási terület déli fele. A 2021-ben kiadott PE/V/2726-2/2021 ügyiratszámú hatósági bizonyítvány szerint a 0252/110 hrsz-ú telek a Bányafelügyelet nyilvántartása alapján nem része a bányateleknek, engedélyezett bányászati tevékenység és így azt követő rekultivációs tevékenység nem folyt az ingatlan területén. Ennek megfelelően a módosítással érintett terület fejlesztése az előírásokkal nem ellentétes.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

PMTrT 9. § (1) „A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték. E lehetőség alkalmazása esetén az OTÉK egyes előírásaitól való eltéréshez – a Trtv. 24. § (2) bekezdésére való hivatkozással – meg kell kérni az Állami Főépítész hozzájárulását.”

A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete a fejlesztési szándéknak megfelel. A hatályos HÉSZ előírásai a vármegyei területrendezési terv által biztosított beépítési „többletet” nem tartalmazzák.

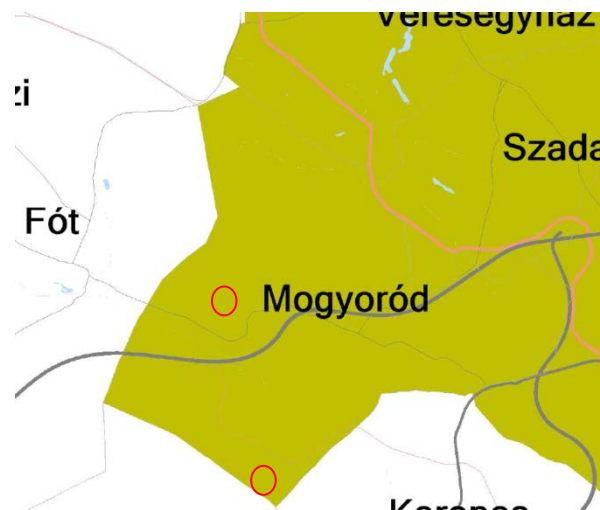


A módosítással érintett területek érintettsége a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével (Forrás:PMTrT)

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

PMTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

Mogyoród a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik, ahol kiemelkedő jelentőségű turisztikai attrakciók és természeti látnivalók találhatók. A tervezett módosítások célja nem ellentétes a turisztikai fejlesztések összhangjával és elveivel. A területfejlesztés célja az övezet turisztikai potenciáljának kiaknázása, az infrastruktúra fejlesztése, és az idegenforgalom fellendítése – ez jelen módosítások során nem releváns, és a tervezett beruházások sincsenek rá hatással.



A módosítással érintett területek érintettsége a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével (Forrás:PMTrT)

3.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A módosítás során beépítésre szánt különleges bánya terület övezetéből beépítésre nem

szánt különleges zöldhulladék-kezelő terület övezetébe kerül átsorolásra a módosítással érintett 0252/110 hrsz-ú telek.

Módosítás sorszáma	Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása ¹
	Terület-felhasználás	Érték-mutató	Terület-felhasználás	Érték-mutató		
2.	K-B	0,1	Kb-Z	0,1	4,19	0,00
A településszerkezeti terv elfogadása óta rögzített biológiai aktivitásérték összesen:						+1379,636

Mogyoród településszerkezeti terv legutóbbi módosítása során +1379,636 biológiai aktivitásérték került rögzítésre. Jelenlegi módosítás során nem történik változás.

4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeken műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A 2. sz. módosítással érintett területet nem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely, azonban az 1. sz. módosítással érintett terület délkeleti szélét érinti a 26169 azonosítószámon nyilvántartott, Mogyoród 4 „Mély-gáti dűlő” elnevezésű régészeti lelőhely. A 0343/64 hrsz-ú terület későbbi fejlesztése során, földmunkával járó beruházás esetén az alábbi jogszabályokat kell figyelembe venni a tervezés során:

- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 11. § szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. A 19.§ (1) bekezdés alapján a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.
- A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.09.) Korm. rendelet 21.§ (1) bekezdés alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. Az engedélyezésre irányuló hatósági eljárás során az illetékes örökségvédelmi hatóságot (Pest megyei Kormányhivatal, Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály) meg kell keresni.

A terület hasznosításakor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

Mogyoród településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során 2016-ban a teljes közigazgatási területre készült örökségvédelmi hatástanulmány (ÖHT). Ennek okán a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény. 85/A.§-a alapján ÖHT készítése jelen módosítás során nem szükséges, hiszen a rendezés alá vont területre vonatkozó ÖHT tíz évnél nem régebbi.

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

5.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

Az 1. számú módosítással érintett terület esetében a szabályozási tervlap módosítása során a jelenlegihez képest nem jelenik meg teljesen eltérő területhasználat, mely jelentős tájszerkezeti változást eredményezne. A hatályos településszerkezeti tervlap a területet általános gazdasági területként szabályozza, mely a módosítás során a szomszédos területekkel megegyező építési övezetbe kerül besorolásra a szabályozási tervlapon. A terület szomszédos környezete forgatási helyszíneként funkcionál már részben, ahol szabadtéri díszletek kerülnek elhelyezésre, az épületek egy része jellemzően ideiglenesen lesz kialakítva. A területtől délre az Astra Filmstúdió már elkezdte beépíteni a területet, illetve a terület közelében, a Fóti út déli oldalán található a stúdió komplex, így a módosítással érintett területen későbbiekben megjelenő funkció nem lesz teljesen új a terület környezetében.

A 2. számú módosítással érintett terület és annak környezetének környezeti állapota erősen leromlott, a területen most is felhalmozott és elegyengetett nagymennyiségű építési törmelék található. Ennek kitermeléséről, ártalmatlanításáról és elszállításáról, vagy újrahasznosításáról

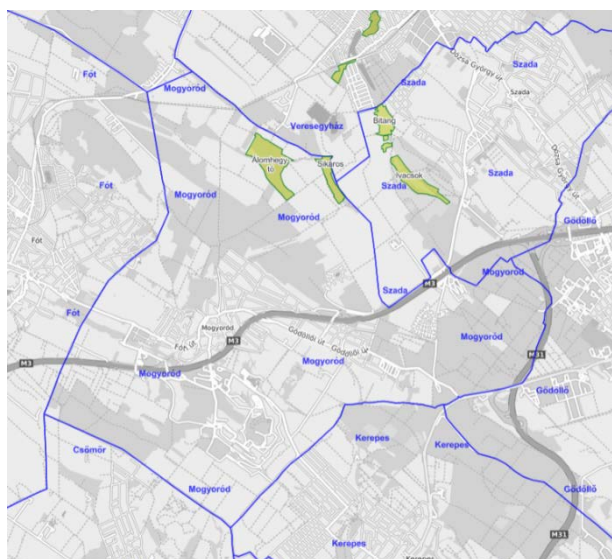
¹ Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

gondoskodni kell. A porszennyezésnek a környező mezőgazdasági területekre nem lesz hatása. A telephely működtetése során biztosítani kell, hogy a területről ne jusson ki a környezetbe semmilyen végtermék.

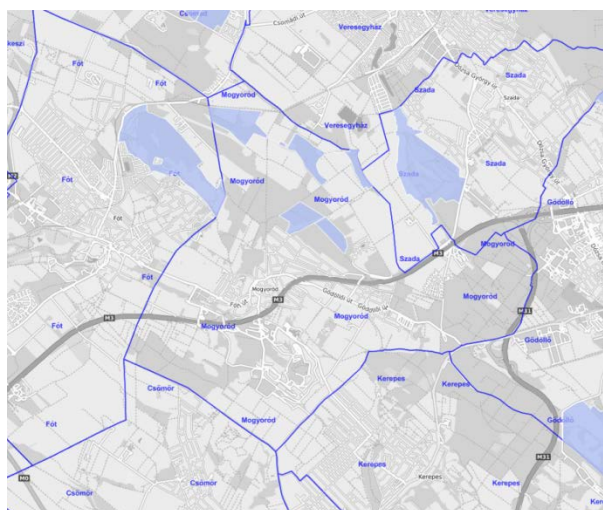
A településrendezési eszközök módosítása a mogyoródi tájban jelentős változást nem eredményez, a tájszerkezet a módosítás következtében nem alakul át. A módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a meglévő állapot és fejlesztési szándékok szerinti építési övezeti átsorolás történik.

5.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

5.2.1. NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS VÉDELEM



Mogoród területén található védett lápok
(forrás: <http://web.okir.hu/>)

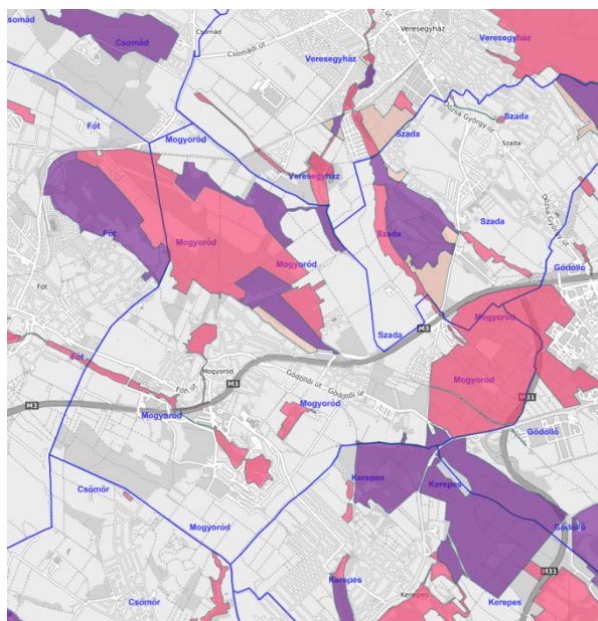


Mogoród területén található Tengelici homokvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
(forrás: <http://web.okir.hu/>)

Mogoród területén számos védett láp található, azonban fontos kiemelni, hogy ezek a lápok jelentősen távol esnek a módosítási területektől. A tervezett módosítások nem érintik és nem befolyásolják ezeket a védett lápokot, így nem jelentenek közvetlen hatást vagy veszélyeztetést a lápokra nézve.

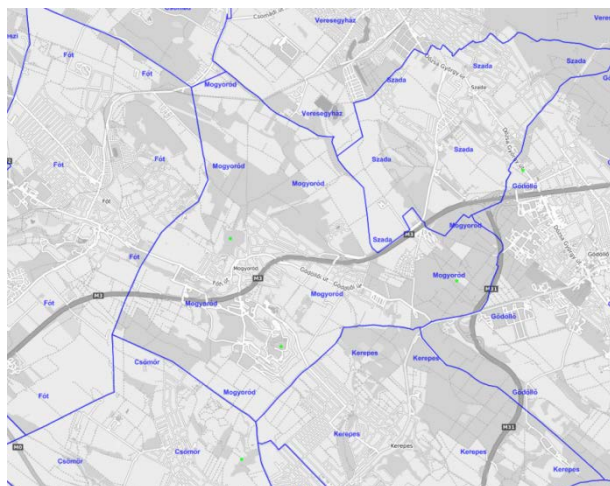
Mogoródot érinti a Nemzetközi védelem alatt álló, HUDD20040 azonosítójú, Tengelici homokvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A tervezési terület fő célja a közösségi jelentőségű fajok és élőhelyek megőrzése, különös figyelmet fordítva a ritka és védett fajokra, a degradálódott élőhelyek helyreállítására, az extenzív tájhasználat előnyeinek kiaknázására, valamint a terület természeti értékeinek oktatási, turisztikai és gazdasági kihasználására. A Tengelici homokvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület nem érinti a módosítási területeket.

5.2.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT



Az ökológiai hálózat övezetei közül Mogyoród területét az országos ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó és pufferterület is érinti. Az 1. számú módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti. A 2. sz. módosítással érintett terület déli határát közel 85 m²-en érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, mely a szomszédos, déli határához közel, a csömöri erdős területeket jelöli. A 0252/110 hrsz-ú telek déli részén a szabályozási tervlap kiszabályozott közlekedési területet ábrázol, így érdemben nem érinti az övezet a területet. Illetve nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, a hatályos terveken jelenleg is beépítésre szánt különleges területi övezetbe van sorolva. Azonban ezek fényében a fejlesztések és üzemeltetés során is fontos a természet- és környezetkímélő technológiák előtérbe helyezése.

Mogyoród területén található országos ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó és pufferterület
(forrás: <http://web.okir.hu/>)



Mogyoród területén találhatóak források, melyek jelentős természeti értékekkel rendelkeznek. A módosítással érintett területeken nem találhatóak ilyen vízforrások.

Mogyoród területén található források
(forrás: <http://web.okir.hu/>)

A módosítással érintett területek nemzetközi, országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület által nem érintettek. Az 1. számú módosítással érintett területet érinti viszont a MATrT által megállapított tájképvédelmi terület övezete. A telek teljes területén történő épület elhelyezés esetén, lehetőség szerint, az épületek tájba illesztésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani.

5.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Mogyoród Önkormányzata a mogyoródi önkormányzat honlapján az alábbi területeket sorolja helyi védelem alá, melyek nem érintik a módosítással érintett területeket, a módosítás azokra hatást nem gyakorol:

Mogyoródi népviselet, Szent László kilátó-kápolna, mogyoródi pincesor, mogyoródi patak és forrásvidékei, mogyoródi ostyasütés és ostyahordás, Don Bosco növények, Szent Mihály római katolikus templom, bölcsöske és betlehemezés, mogyoródi református templom, Jakab Mihály népdalkör, Szent László emlékhely és látogatóközpont, Karikás Hagyományörző Egyesület, faluház, mogyoródi evangélikus templom, Hungaroring, mogyoródi Sándor-huszárok.

6. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

6.1. AZ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATA

Az 1. sz. módosítással érintett terület Mogyoród nyugati külterületén, Fót városhatárának közelében a 0343/64 hrsz-ú ingatlan, amely térségi megközelíthetősége kiváló, köszönhetően a nemrégiben kiépült, közeli autópálya-kapcsolatnak. A módosítandó szabályozással érintett terület jelenleg egy beépítetlen, de fejlesztésre előkészített terület része.

Módosítással érintett terület megközelíthetősége

Közüti kapcsolatok

Az 1. számú módosítással érintett terület felértékelődött, amikor a közelmúltban átadták az M3 autópálya legújabb csomópontját a 19+125 km szelvényben. Ez a csomópont nem csupán Mogyoród lakóterületeit mentesíti a 2101. j. országos mellékút átkelési szakaszán haladó átmenő forgalomtól és közvetlen kapcsolatot ad a Hungaroring versenypályának, de tekintettel a közvetlen autópálya-kapcsolatra, a közelben fekvő települések megközelíthetősége ugrásszerűen javult, az eddig beépítetlen területek gazdasági szempontból vonzóvá váltak. A közvetlen autópálya kapcsolat a terület gyors elérhetőségét biztosítja az ország (és a régió) számos része felől.

A Fót-Mogyoród összekötő út mentén fekvő, vizsgált terület mindössze 1 km távolságra található az M3 autópálya új csomópontjától. Az összeköttetést a csomóponttal egy időben épült 2131. j. országos mellékút biztosítja, amelyen (számítva a környező területek beépülésére és a biztonságos közlekedési kapcsolatok megteremtésére) megvalósult egy körforgalom, amelyen már elindítottak egy nyugati irányú ágat és a 2101. j. összekötőúttal alkotott csomópont is körforgalmi kiépítésű. Ez a csomópont típus jelentős forgalmak biztonságos lebonyolítására, a csomóponti kapcsolatok megadására alkalmas. Mindkét körforgalom közepes méretű, azaz külső sugara 15 m.

A terület megközelítése - elhelyezkedése, jó közúti kapcsolatai és a kerékpáros és közösségi közlekedési hálózat hiányosságai miatt- várhatóan főleg személygépjárművekkel történik majd. Közvetlen összekötőúti (térségi) és gyorsforgalmi úti (országos) kapcsolatok által a terület jól megközelíthetővé válik a gépjárműforgalom számára, oly módon, hogy a közeli városok forgalmas, központi területeit elkerülik.

A tervezési terület közúti kapcsolatait az alábbi országos közutak biztosítják:

Gyorsforgalmi utak:

- M3 Budapest – Vásárosnamény autópálya (K.I.A.)

Országos mellékutak:

Meglévő:

Összekötő utak:

- 2101. j. Dunakeszi – Gödöllő összekötő út (K.V.B. és B.IV.b.C.), ÁNF= 6467 Ejm/nap
- 2139. j. M3 autópálya – Mogyoród összekötő út (K.V.B.), ÁNF= 4695 Ejm/nap

Bekötő utak:

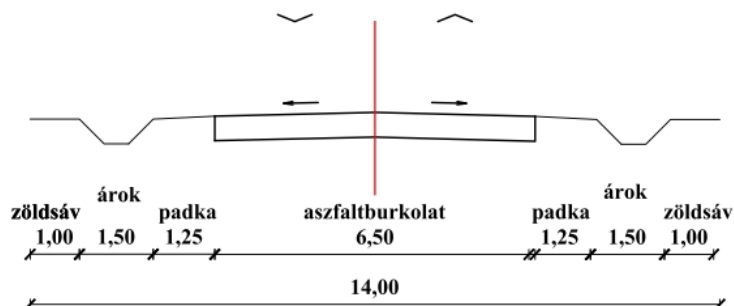
- 21102. j. Hungaroringhez vezető bekötő út (K.V.A.)
- 21109. Szada – Mogyoród bekötő út (K.V.A. és B.IV.c.C.)

Bár az országos utak forgalmi terhelése jelentős, még nem érik el az adott útszakaszok kapacitását (1500 Ejm/h = 15000 Ejm/nap), legalább 40 % kapacitástartalékkal lehet számolni, vagyis jelentős többletforgalmak befogadására képesek.

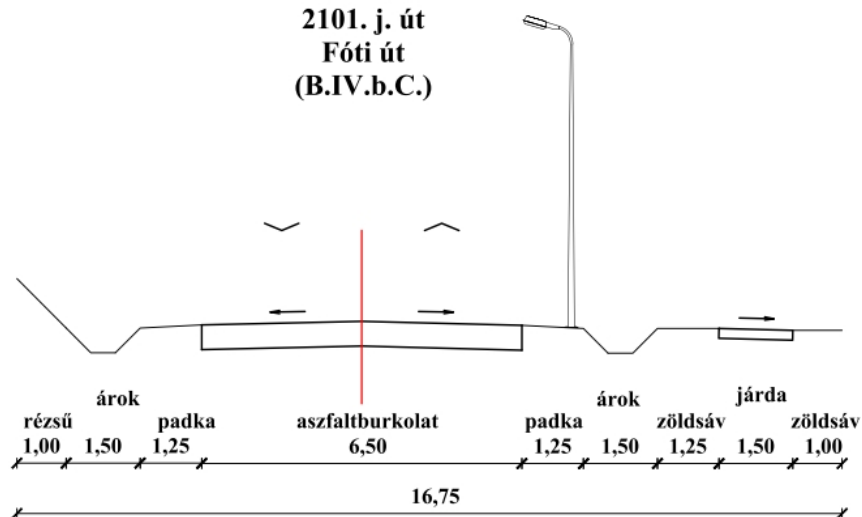
A módosítással érintett terület közvetlen közúti kapcsolatát adó 2101. j. út az új körforgalmi csomópont nyugati oldalán külterületi kiépítettségű, keleti oldalán (Mogyoród irányába) már megjelenik a közvilágítás és egy egyoldali keskeny járda is az út mentén, a déli oldalon már meglévő beépítés miatt.

Az alábbi jellemző keresztaszválynyek mutatják a meglévő utak kiépítettségét:

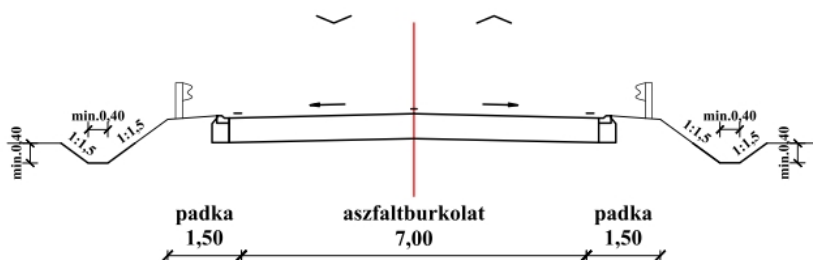
**2101. j. út
Fóti út
(K.V.B.)**



**2101. j. út
Fóti út
(B.IV.b.C.)**



**2139. j. út
(K.V.B.)**



Jellemző keresztmetszelvények

Közösségi közlekedés

A 2. sz. módosítással érintett terület a közösségi közlekedés által le nem fedett területek közé tartozik, a legközelebbi autóbusszmegálló Mogyoródon a Mátyás király úti megálló, amely a módosítással érintett területtől kb. 600 méter távolságra található. Ez már kétszerese az elfogadott ún. rágyaloglási távolságnak (belterületen 300 m), amelyet az utazóközönség még hajlandó megtenni. Az összekötőúton közlekedő autóbuszok Újpesttel, Dunakeszivel és Fóttal kötik össze a területet.

Amennyiben a közösségi közlekedési ellátottság javítására nem kerül sor a terület beépítésével egyidőben, nagy valószínűséggel a tervezési területet a helyi lakosok kerékpárral, vagy a környező településekről érkezőkhöz hasonlóan személygépjárművel fogják megközelíteni.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítással érintett terület közelében nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra pedig Fótt és Mogyoród közelsége, Mogyoród forgalomvonzó oktatási és egészségügyi intézményei, sportpályái, kulturális és szórakoztató létesítményei a térségi kerékpározókat is vonzaná. A kerékpáros infrastruktúra kiépítésével a kerékpárosok száma is nőne. Mind a Dunakeszi – Gödöllő összekötő út mentén, mind a Mogyoródi patak mentén érdemes lenne kerékpárút kiépítése.

6.2. AZ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI JAVASLATA

Tervezett állapot

Módosítás célja: a 0343/64 hrsz-ú telken a hatályos általános mezőgazdasági terület övezetből általános gazdasági terület övezetbe való átsorolás az építési jog biztosítása céljából.

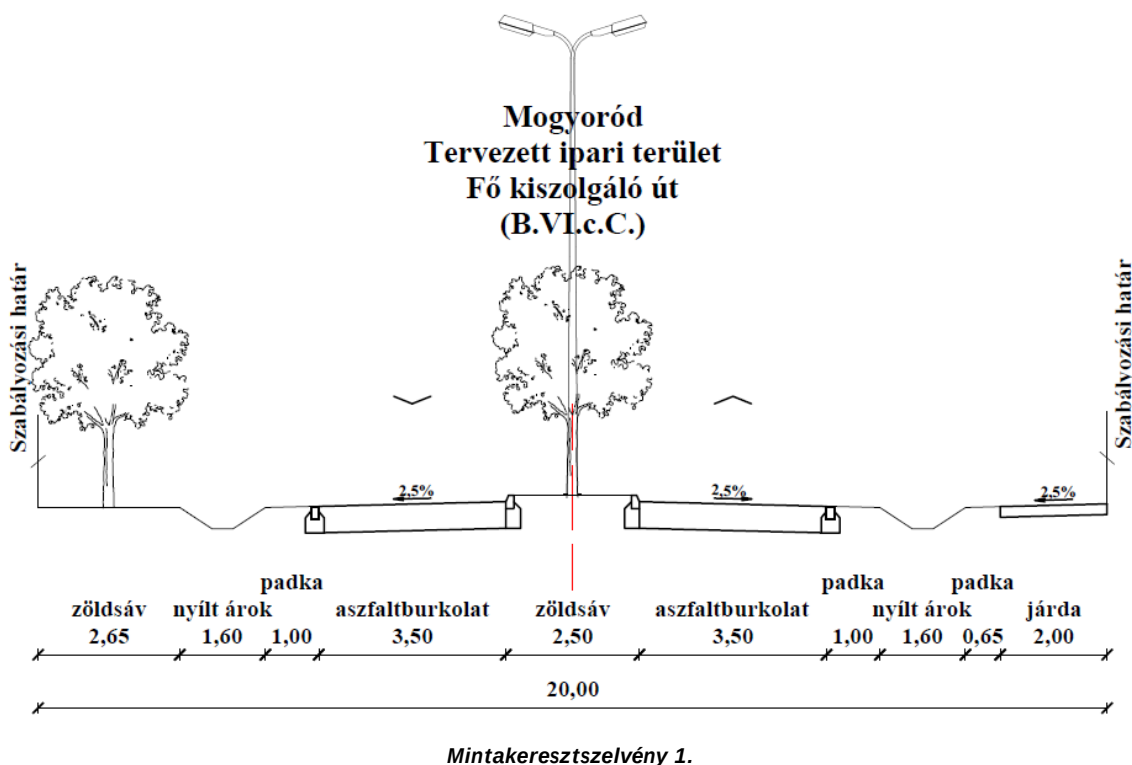
A módosítással érintett területet a szomszédos telkekhez hasonlóan tervezik hasznosítani.

Tervezett megközelíthetőség, belső feltárás

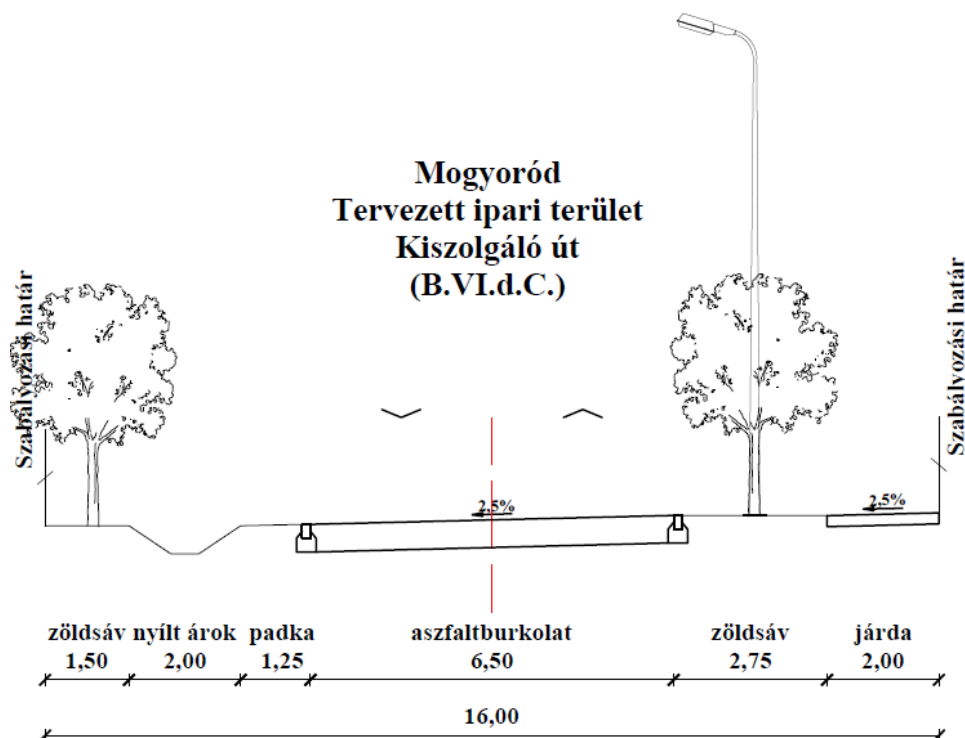
Közüti közlekedés

A tervezett gazdasági terület számára biztonságos és kapacitív kapcsolatot ad a 2101. j. összekötőút és az autópálya irányába haladó 2139. j. út csomópontjában megépült körforgalom, amelynek északi ága a teljes gazdasági terület feltáró útjaként működhet.

A feltáró út közterületi szélessége 20 m-ben meghatározott az alábbi mintakeresztmetszervény szerint:



A 2101. j. országos mellékúttal párhuzamosan, attól kb. 50 m távolságban egy 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló út jön létre, az alábbi közterületi felosztással:



Mintakeresztmetszeli rajz.

A két út közelsége miatt az országos út és a tervezett kiszolgáló út között egy rövid útkapcsolat jön létre, amely biztonságos használhatósága érdekében a részletes tervezés során alaposan átgondolt és sebességet csökkentő forgalomtechnikai beavatkozások alkalmazása szükséges.

A hosszú és keskeny tervezési területet feltáró út a 16 m szabályozási szélességű úthoz csatlakozik, szélessége min. 14 m. Erről az útról közelíthetők majd meg az egyes épületek és azok parkolói. A közutak építése során kiemelt figyelemmel kell kezelni a kerékpáros és gyalogos nyomvonalakat és átvezetéseket, valamint a csapadékvíz-elvezetési megoldásokat.

Közösségi közlekedés:

Ha a tervezett gazdasági terület dolgozói és látogatói létszáma ezt szükségessé teszi, egy új megálló jelölhető ki a tervezési terület mellett, a Dunakeszi – Gödöllő összekötőút nyomvonalán haladó autóbuszjáratok számára.

Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A tervezett létesítmények és Mogoród belterülete között, az országos mellékút (lehetőségek szerint) északi oldalán egy 2,0 m széles járda végigvezetését javasoljuk.

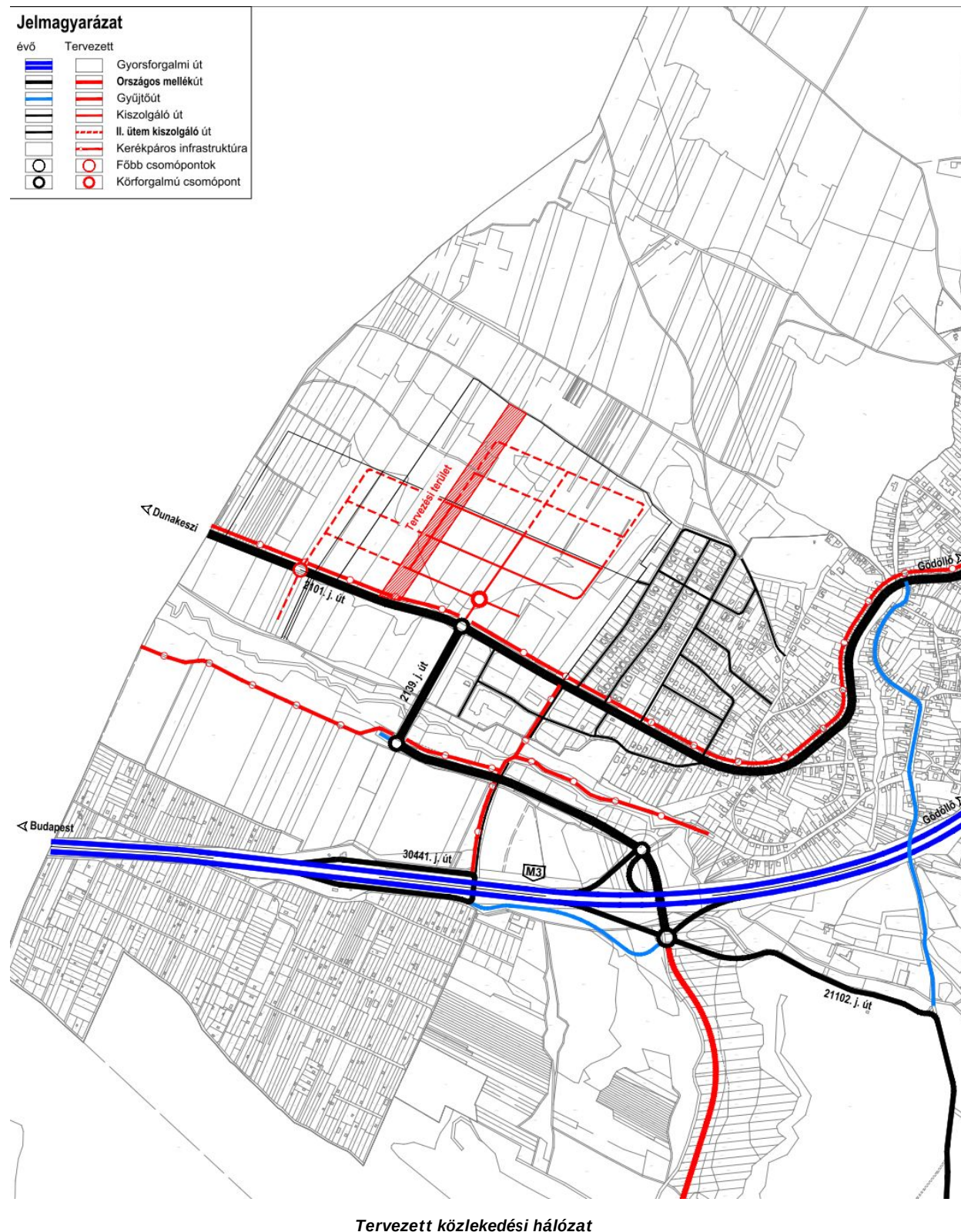
Térségi jelentőségű kerékpárút tervezett Budapest és Veresegyház között, amelynek nyomvonala a tervezési terület mellett, a 2101. j. összekötőút mentén halad. Ennek pontos helye és kialakítása a részletes tervezések során derül ki. A nyomvonal csomópontokban való átvezetését különös figyelemmel kell tervezni, az utat igénybe vevő forgalom volumene és összetétele miatt.

A Mogoródi-patak mentén szabadidős kerékpározásra alkalmas infrastruktúra megvalósítását jelöli a város szerkezeti terve.

Parkolás

Tekintettel arra, hogy a gazdasági terület beépítésének pontos paraméterei még nem ismertek, pontos parkolási mérleg, illetve előrebecsült keltett forgalom értéke nem számolható jelenleg. Általános előírásként kell kezelni az OTÉK követelményeinek betartását, vagyis a gépjárművek várakozásának telken belüli megoldását, a parkolófelületek fásítását. A parkolófelületek kialakítása

során a buszok parkolóhelyeivel és azok közlekedéséhez szükséges műszaki elvárásokkal is számolni kell.

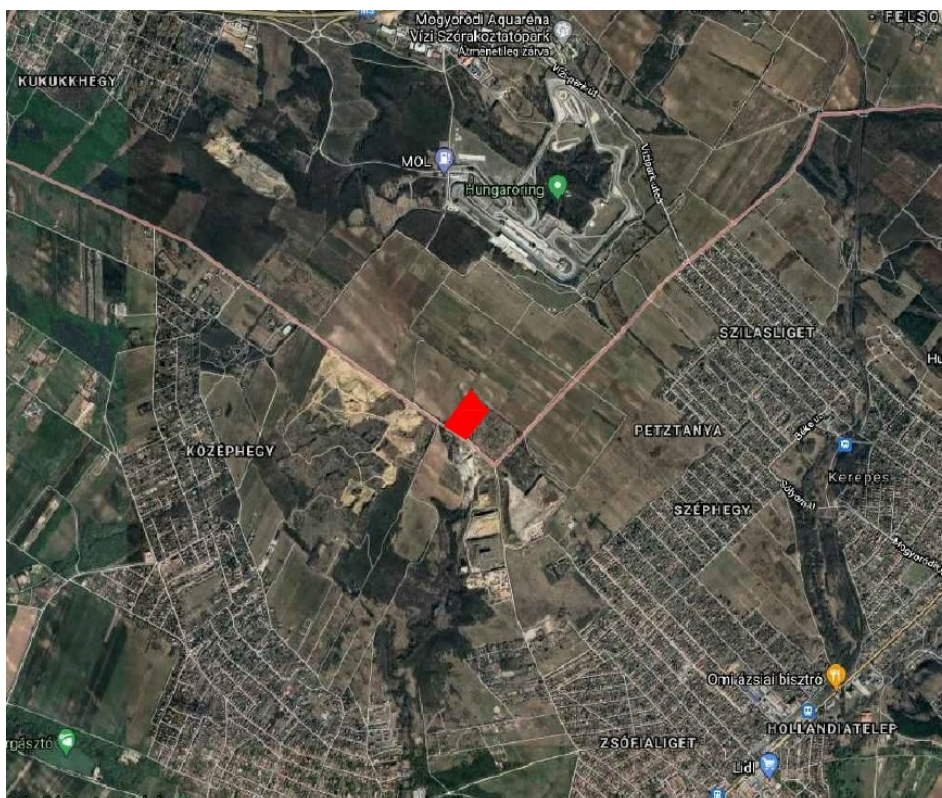


6.3. A 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATA

A 2. számú módosítással érintett terület Mogyoród déli részén, a Kerepesi-határút mentén fekvő beépítetlen területen létesülő zöldhulladék kezelő és komposztáló telep, mely megközelíthetőségének, várható közlekedési hatásainak és az érintett közlekedési hálózati szükséges fejlesztéseinek vizsgálatát tartalmazza az alábbi fejezet. A módosítással érintett ingatlan mezőgazdasági területekkel határolt.

Módosítással érintett terület megközelíthetősége

A 2. sz. módosítással érintett terület Mogyoród déli külterületén, Kerepes és Csömör települések határának közelében elhelyezkedő nagyméretű, jelenleg beépítetlen terület, amely megközelíthetőségét erősen javította a nemrégiben kiépült autópálya-kapcsolat.



K-1. Átnézetű térkép

Közüti kapcsolatok

A Kerepesi-határút mentén fekvő, vizsgált terület kb. 4 km távolságra található az M3 autópálya új csomópontjától. Az összeköttetést a csomóponttal a 21102. j. Hungaroringhez vezető bekötő út és a mezőgazdasági területek között húzódó, általában keskeny közterületi szélességű utak biztosítják. A mezőgazdasági utak egy része burkolatlan földút, a többi útszakasz keskeny aszfaltburkolattal kiépített. Az utak vízelvezetése nem megoldott.

Közvetlen összekötőúti (térségi) és gyorsforgalmi úti (országos) kapcsolatokkal a telek nem rendelkezik. A gépjárműforgalom számára még megközelíthető a terület a Kistarcsa irányából érkező Kerepesi-határúton is, de jogilag az út egyes szakaszai nem kiszabályozottak. Az útszakasz a 3. sz. főúthoz közvetlen kapcsolatot jelent, de közvetlenül lakott területek mellett halad el.

A terület megközelítése (tervezett funkciójából következően) várhatóan főleg nehézjárművekkel történik majd.

A tervezési terület közelében lévő **országos közutak:**

Gyorsforgalmi utak:

- M3 Budapest – Vásárosnamény autópálya (K.I.A.)

*Országos mellékutak:***Bekötő út:**

- 21102. j. Hungaroringhez vezető bekötő út (K.V.A.)

Aszfaltburkolattal és kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas szélességgel kiépített útszakasz, egyoldali járdával, vízelvezetési rendszer nélkül.

Egyéb út:

- Kerepesi-határút

A módosítással érintett területnél az útszakasz 5,5 m szélességű földút. A hatályos szabályozási tervben az út a terület előtt 12 m szélességben szabályozott. A tervezési terület közúti kapcsolatát adó Kerepesi-határút nyugati oldalán a telektől mintegy 950 méterre a közvilágítás kiépített. A legközelebbi aszfaltozott útszakasz 900 méterre található. A közeli útszakaszokon a vízelvezetés nem megoldott.

Közösségi közlekedés

Az érintett ingatlan, külterületi részként a közösségi közlekedés által le nem fedett területek közé tartozik, a legközelebbi HÉV-megálló Kistarcsán a Zsófialiget megálló, amely a módosítással érintett területtől kb. 3 km távolságra található. Ez a távolság már többszöröse az elfogadott ún. rágyaloglási távolságnak (500 m), amelyet az utazóközönség még hajlandó megtenni. A legközelebbi buszmegállók szintén a 3. sz. főút mentén találhatók, legalább 3300 méter távolságban.

A területre tervezett funkció ismeretében valószínűtlen, hogy jelentős gyalogosforgalom irányulna a fejlesztési területre, így a közösségi közlekedés hiánya nem okoz majd zavart a terület működésében, ahová a legtöbben várhatóan személygépjárművel és tehergépjárművel érkeznek majd.

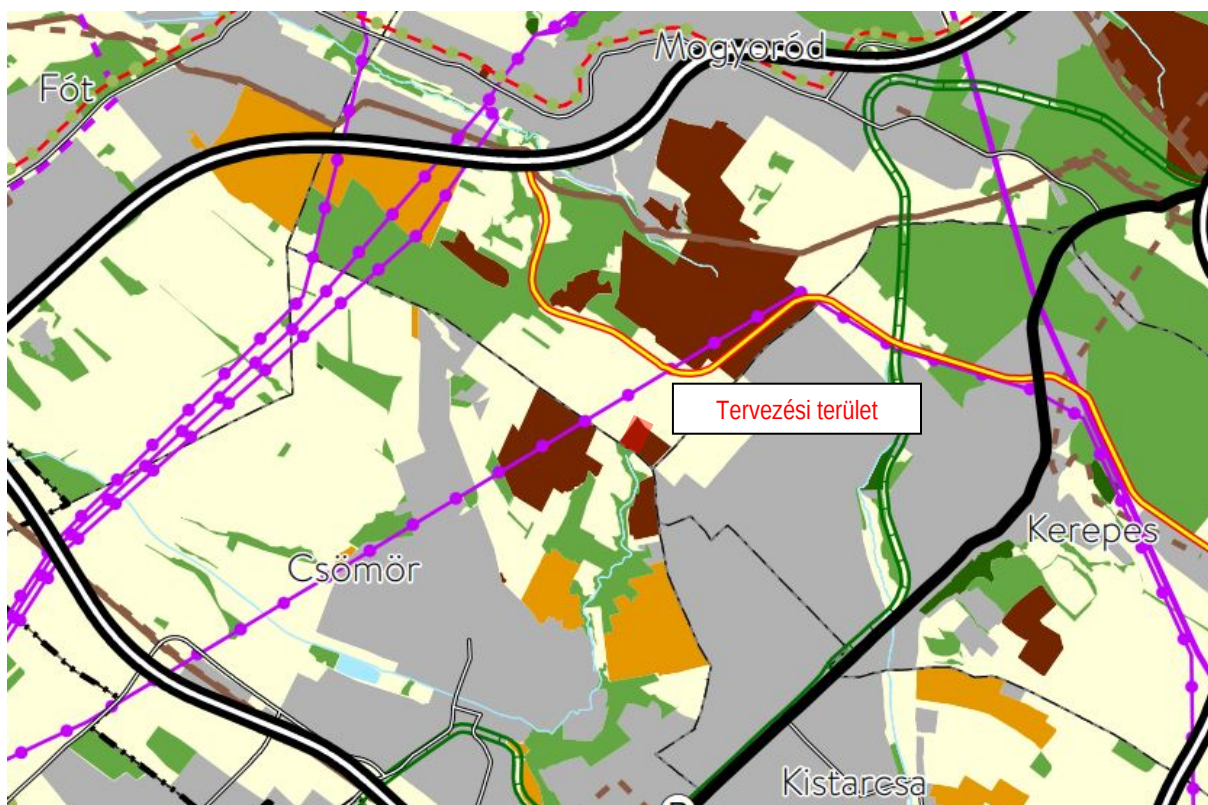
Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítással érintett terület külterületi jellegének köszönhetően a közelében nincs kiépített kerékpáros, vagy gyalogos infrastruktúra, de a környék mezőgazdasági útjain és kisforgalmú kiépített útszakaszain a kerékpárosok biztonságosan tekerhetnek.

Magasabb rendű tervekben rögzített fejlesztések:

- **Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve**

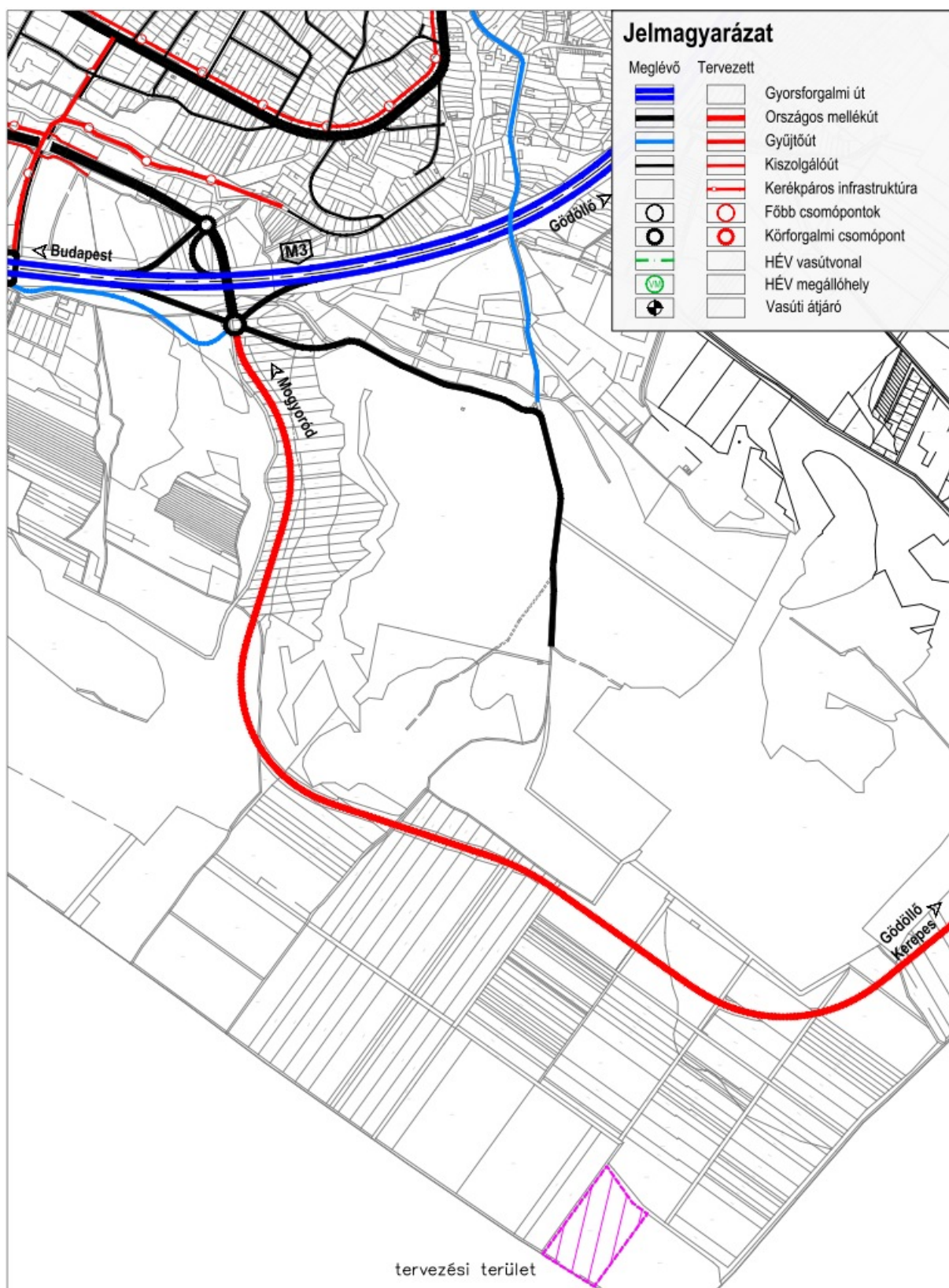
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve egy új, térségi jelentőségű összekötő út tervezett nyomvonalát tartalmazza Mogyoród és Kerepes településeken keresztül. A tervezett útszakasz az M3 és M31 gyorsforgalmi utak új közúti kapcsolatát jelenti, elkerülve a beépített területek jelentős részét. Megvalósulása esetén a tervezett funkció térségi megközelítése is javulni fog (a tervezett útkapcsolatok függvényében.)



K-2. Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve - vonatkozó részlet

- **Mogyoród Város Szerkezeti Terve, közlekedési hálózati tervlap**

A város szerkezeti tervének közlekedéshálózati tervlapja is mutatja a két gyorsforgalmi utat összekötő térségi út nyomvonalát, de helyi útfejlesztések nem láthatók a módosítással érintett terület közelében. A terület hatályos szabályozási terve szerint az érintett ingatlan és a mellette fekvő bányaterület mentén a kiszolgáló út 12 m széles szabályozással tervezett.



K-3. Mogoród, Tervezett úthálózat - vonatkozó részlet

6.4. A 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖZLEKEDÉSI JAVASLATA

Tervezett állapot

A 2. sz. módosítással érintett területen zöldhulladék kezelő és komposztálóhoz tartozó építmények megvalósítását tervezik. A területen komposztáló tér és különböző deponálóterek kapnak helyet, illetve rövid távon belül konténeres irodák elhelyezését tervezik, melyeket később egy 3-500 m² alapterületű irodaépület kialakítása váltana fel, melyben tárgyaló, konyha, öltöző és vizesblokkok elhelyezését tervezik..

Tervezett megközelíthetőség

Közüti közlekedés

A tervezett zöldhulladék-kezelő terület közvetlen közúti kapcsolatát a Kerepesi-határút jelenti, amely útszakasz mind Mogyoród, mind Kistarcsa irányába biztosítja az eljutást és közeli autópálya-kapcsolatot is ad.

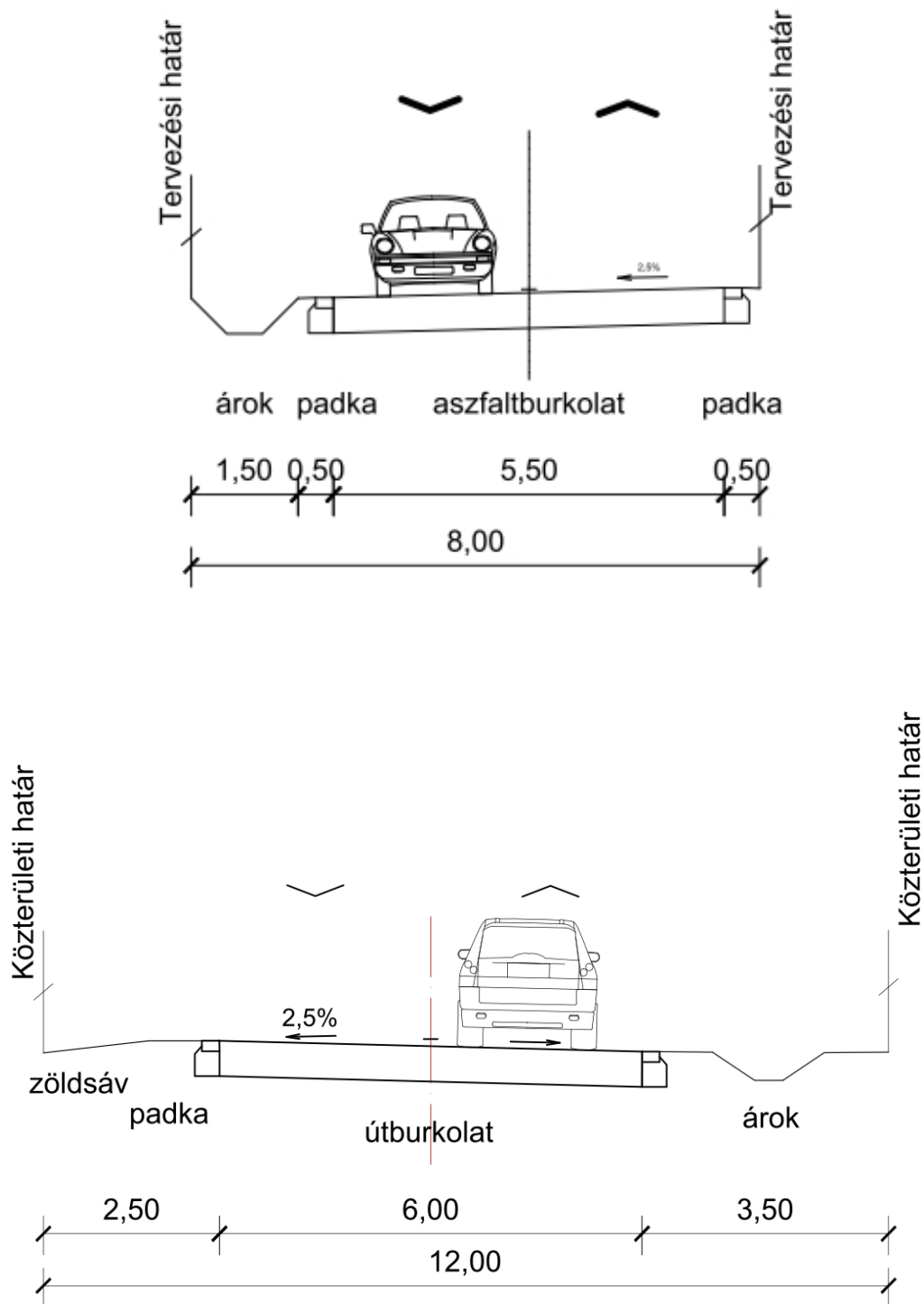
Telekjogi szempontból az útszakasz csak Mogyoród irányába haladva létezik a leendő komposztálótelep közelében, Kerepes irányába a kiszabályozás még nem történt meg.

Elsődleges megközelítésként ezért a Kerepesi-határút Mogyoród irányába menő ágát javasoljuk kijelölni, amely a Hungaroringnél kapcsolódik a 21102. j. országos mellékúthoz. A hatályos szabályozási terven ábrázolt közterületek kialakulása után a Kerepes irányába menő kapcsolat is működni fog.



K-4. Tervezett megközelítési irányok

Az alábbiakban bemutatjuk a Kerepesi-határút lehetséges mintakeresztelvényeit, különböző szabályozási szélességek figyelembe vételével. Külterületi szakaszként nem szükséges gyalogosfelületekkel, illetve a közvilágítás helyigényével számolni, de a közutak építése során kiemelt figyelemmel kell kezelni a csapadékvíz-elvezetési megoldásokat.



K-5. Kiszolgáló út, lehetséges mintakeresztmetszelvények

Parkolás

A komposztáló telepen a részletes tervezés fázisában mind a létesítendő gépjárműparkolók, mind a szükséges kerékpártárolók számát az OTÉK előírásainak megfelelően kell meghatározni.

A fentiek szerint a tervezett beruházás területe megközelíthető, kiszolgálható, így közlekedési szempontból megvalósulásának nincs akadálya.

7. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az 1. számú módosítással érintett területen szerkezeti változás nem történik, a szabályozási tervlapon történő övezeti átsorolás nem jár jelentős változással, így nincs lényeges hatása Mogyoród közműhálózataira és infrastruktúrájára. A várható fejlesztések nem járnak jelentős terheléssel a már meglévő közműrendszerekre.

A 2. számú módosítással érintett 0252/110 hrsz-ú kb. 4,1 ha-os terület Mogyoród területének déli részén, közvetlenül Csömörrel közös közigazgatási határ mentén helyezkedik el. A terület intenzívebb hasznosítását tervezik, zöldhulladék kezelő és komposztáló telephelyet szeretnének kialakítani, ezért a hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges, amelynek alátámasztó munkarészeként készül a közmű munkarész.

A külterületen található terület jelenleg beépítéssel nem rendelkező beépítésre szánt, felhagyott kivett bányaterület (K-B), amely átsorolással különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő (Kb-Z) övezetbe kerül.

A fejlesztési terület az E-közmű nyilvántartás alapján hiányosan közművesített, közüzemi hálózati csatlakozással csak a villamosenergia hálózat áll rendelkezésre.

A fejlesztési területet az E-közmű nyilvántartás szerint oszlopokra fektetett 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat és annak 7-7 m-es biztonsági övezete, valamint egy regionális szerepű optikai hírközlési földkábel nyomvonala érinti, ezek áthaladnak a területén.

A módosítással érintett terület változatos domborzati adottságú, déli irányba lejt. A csapadékvizek a geológiai adottságok hatására jellemzően helyben elszikkadnak, és/vagy a területtől délre található vízmosás irányába lefolynak.

A terület vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett és belvízzel sem veszélyeztetett.

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás és a területet átfogó településrendezési tervek közmű munkarészeinek a felhasználásával készült.

Vízellátás

Mogyoród vízellátó hálózatának üzemeltetője a Dunamenti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt.). Az ellátás alapházis szempontjából a DMRV Balparti Regionális Vízműtől átvett vízzel valamint egy fóti vízbázisról történik regionális rendszeren keresztül. Mogyoródon a vízellátó hálózat a domborzati adottságok miatt 5 nyomáshálózatra van felosztva, a település minden utcájában kiépítésre került a vezetékes vízellátás.

Mogyoród teljes közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik.

A módosítással érintett terület térségében nem épült ki vízelosztó hálózat.

Szennyvízelvezetés

Mogyoród közüzemi szennyvízelvezető hálózatának üzemeltetője szintén a DMRV Zrt. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizet a fóti és a dunakeszi szennyvízcsatorna hálózaton keresztül a DMRV által üzemeltetett Dunakeszi szennyvíztisztító telepre szállítja. A csatornahálózat Mogyoródon gravitációs rendszerű, a település topográfiai adottságai miatt rajta átemelő berendezések és az azokból kivezető nyomóvezetékek üzemelnek.

A módosítással érintett területet kiépített szennyvízgyűjtő-hálózati rendszerek nem érintik.

Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

Mogyoród területén több vízfolyás található, melyek a település csapadékvizeinek elsődleges befogadói. A település legnagyobb része a Mogyoródi-patak völgyében fekszik, a település kül- és belterületeire eső csapadékvizek legnagyobb részét így ez a vízfolyás és mellékágai szállítja el a befogadójáig, a Dunáig. A település keleti részei már viszont a Szódrákosipatak vízgyűjtőjére esnek. Itt a patak és mellékágai szállítják el csapadékvizeket a végső befogadójukig, szintén a Dunáig. Ez a terület azonban jóval kisebb, mint a Mogyoródi-patak vízgyűjtőjére eső településrész, így itt jelentősebb patak nem alakult ki, csak út menti árkok szállítják a csapadékvizeket a befogadó Szódrákosipatakba.

Mogyoród topográfiai adottsága igen változatos, a meredek domboldalokról lezúduló csapadékvizek a talajt erodálják, ezt elősegíti a talaj nagymértékben homokos szerkezete. Az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek.

A tervezett zöldhulladék kezelő és komposztáló telkének térségében kiépített közcélú csapadékvízvezető hálózat nem üzemel, a terület jelenleg növényzettel borított, ezért érdemleges mennyiségű csapadékvíz nem távozik róla.

Villamosenergia ellátás

Mogyoród villamosenergia ellátását a budapesti központú Elmű Hálózati Kft. biztosítja kiépített hálózati rendszerén keresztül. A településhez legközelebbi alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A településen belül a 22 kV-os ellátás zömmel szabadvezetékű, csak egy-két szakaszon üzemel földkábel. A fogyasztói igények kielégítése a transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik.

A módosítással érintett területet oszlopokra fektetett 22 kV-os villamosenergia elosztóhálózat és annak 7-7m-es biztonsági övezete érinti.

A terület ellátására kisfeszültségű csatlakozási lehetőség rendelkezésre áll, az a Határ úton üzemelő középvezetékű transzformátor állomástól földkábelbe fektetve épült ki.

Földgázellátás

Mogyoród földgázellátását az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja. A település gázellátásának bázisa a Gödöllői gázátadó állomás, amely az országos nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A tervezett zöldhulladék kezelő és komposztáló telepet nem érintik a településen kiépített földgázvezeték hálózatok, sem pedig azok biztonsági övezete.

Elektronikus hírközlés

Mogyoród vezetékes távközlési szolgáltatója a DIGI Kft. A település a 28-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A hálózat vegyesen, földkábelekkkel vagy oszlopokra szerelt légkábelrel épült ki.

A településen valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Yettel, Vodafone stb.) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a településen és a térségében üzemelő vezeték nélküli antennák a segítségével.

Közművesítés és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítésre szánt hasznosítású és az új hasznosítás beépítésre nem szánt lesz. A különleges beépítésre nem szánt zöldhulladék-kezelő telephelyre vonatkozóan a helyi építési szabályzat 6 %-os beépítési lehetőséget enged meg.

Az előzetes tervek alapján a későbbiekben a komposztáláson felül földkeverék tároló, növénytermesztés és növénykereskedés is tervezett biztosítani a telepen. Rövid távon belül konténeres irodák elhelyezését tervezik, melyeket később egy 3-500 m² alapterületű irodaépület kialakítása váltana fel, melyben tárgyaló, konyha, öltöző és vizesblokkok elhelyezését tervezik. A közműellátás megoldásánál a tervezett építmények állandó jellegű elhelyezési szándékát figyelembe kell venni.

A hatályos helyi építési szabályzatban rögzítettek alapján, külterületen, beépítésre nem szánt építési övezetben emberi tartózkodásra szolgáló épület építéséhez közbiztonsági szempontokat is figyelembe véve, a közhálózati villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetőségének megoldása szükséges. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, ehhez az elvárás, hogy ellátásra rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott ivóvíz ellátás és a katasztrófavédelmi hatóság által elfogadott tűzvíz ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható legyen, és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

A tervezett zöldhulladék kezelő és komposztáló telep beépítésre nem szánt különleges területként történő hasznosítása közműellátási feladatokat így nem igényel. Beépítésre nem szánt területen

jelentkező közműigények közműpótlással is kielégíthetők, kötelező közműhálózati csatlakozási kötelme nincs. Helyi igény esetén egyéb közműcsatlakozások a helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően, a településrendezési eszközök módosítási igénye nélkül kiépíthetők.

A javasolt és megengedett új építési szándék megvalósításához, ha a beruházó a közüzemű teljes közműellátás kielégítését igényli, arra az előzetes prognosztizálható közműigények a következők:

vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		köz-hálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
3	2,7	62	15,5	92	23	13

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva egy részét, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények egy részét megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával viszont a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A tervezett beruházás nem ivóvíz minőségű vízigénye helyi vízbeszerzéssel biztosítható.

Beépítésre nem szánt területen közművesítési kötelelem nincs, a helyi vízbeszerzés kiépítését a hatályos helyi építési szabályzat megengedi, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető, amelyre, ha azt egyéb előírás nem akadályozza, 500 m³/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

A jelentkező ivóvíz minőségű vízigényt az illetékes közegészségügyi hatóság által elfogadott módon szükséges biztosítani.

Amennyiben a jövőben a beruházó úgy döntene, hogy vezetékes közüzemű vízellátást épít ki, akkor ez csak a közcsonthoz szennyvízelvezetéssel együtt építhető ki. A módosítással érintett terület vízelosztó hálózathoz való csatlakozásának lehetősége Mogyoród közigazgatási területén legközelebb a területtől északra, kb. 1,6 km-re, a Vízipark úton haladó NA 200-as vezetékről leágazva vagy Kerepes irányába a Határ úton 900 m-re található.

A Vízipark úton haladó vezetékre való rákötés esetén a közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszert üzemeltető DMRV Zrt.-vel, Kerepes irányából való csatlakozás esetén a DPMV Zrt.-vel kell az új igények szolgáltatására új megállapodást kötni. Mivel Mogyoród szerződött víziközmű szolgáltatója a DMRV Zrt., így a DPMV Zrt.-től való vételezéshez az önkormányzat hozzájárulása is szükséges.

Locsolóvíz ellátás

A módosítással érintett terület új hasznosításával kialakítandó burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi

vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Tűzivíz ellátás

A tervezett zöldhulladék kezelő és komposztáló telep tűzivíz ellátásának módját a továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet megtervezni.

A tényleges tűzivíz igény ismeretében kell egyeztetni annak kielégítési lehetőségéről. Amennyiben a helyi vízbeszerzésről a szükséges tűzivíz mennyiség nem lenne vételezhető, akkor helyi tűzivíz tárolót kell fenntartani-létesíteni.

Szennyvízelvezetés

Beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén a hatályos helyi építési szabályzat megengedi a közműellátást helyi egyedi berendezésekkel megoldani. Erre azonban csak akkor van lehetősége a beruházónak, ha a terület vízellátását is helyi egyedi vízbeszerzéssel oldja meg. Ha a vízellátásra kiépíti a közüzemi vízellátást, akkor a vízi-közmű rendelet előírása szerint közüzemi vízelosztó hálózat csak közcsatornás szennyvízelvezetéssel együtt építhető. Ez esetben a szennyvízkezelését is a közhálózati rendszeren keresztül oldhatja meg.

A beruházó előzetes tervei szerint a vízellátást helyi vízbeszerzéssel tervezi megoldani, így a keletkező szennyvíz kezelését is helyben megvalósított szennyvíz közműpótlóval vagy egyedi szennyvízkezelő kisberendezéssel biztosíthatja a helyi építési szabályzatban rögzített előírások betartásával.

A szennyvíz elvezetés-elhelyezés közműpótlására, helyi vízzáróan kialakított medence létesítésével, maximálisan napi egy szippantást feltételezve, csak a helyi szennyvízszippantó jármű kapacitásáig engedhető meg. Ezt meghaladó mennyiség esetén egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazása megengedett az arra vonatkozó előírások betartásával.

Beépítésre nem szánt területen az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés telepítése és alkalmazása csak a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítésekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben az egyedi szennyvíztisztításra vonatkozó feltételek betartása mellett lehetséges.

Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az egyedi kisberendezés alkalmazásánál a hatósági jogkört a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996 (V.22) korm. rendelet rögzíti. Így 500 m³/év szennyvíz kibocsátásáig a rendelet 24. paragrafusának (1) bekezdés c) pontja alapján jegyzői jogkör az engedélyezés lefolytatása. A jegyzői jogkör alól mentes, ha a tisztító berendezés CE minősítésű, de a jegyzői jogkör alóli mentesség a tisztított szennyvíz elhelyezésére azonban már nem vonatkozik. A tisztított szennyvíz elhelyezése továbbra is engedély köteles, azt közvetlenül a talajba szikkasztani nem lehet, élővíz befogadóba történő bevezetését az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetni kell.

A fejlesztéssel érintett területhez legközelebb található kiépített szennyvízcsatorna hálózati csatlakozási lehetőség Kerepesen, a Határ úton, kb. 900 m távolságra van a módosítással érintett területtől, de ezt a szennyvízelvezető rendszert már nem a DMRV üzemelteteti, az a DPMV Zrt.-hez tartozik.

A vízellátásnál leírtakhoz hasonlóan a Kerepes irányából való csatlakozás esetén a DPMV Zrt.-vel kell az új igények szolgáltatására új megállapodást kötni. Mivel Mogyoród szerződött víziközmű szolgáltatója a DMRV Zrt., így a DPMV Zrt.-től való vételezéshez az önkormányzat hozzájárulása is szükséges.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

A módosítással érintett területről jelenleg érdemleges mennyiségű csapadékvíz nem távozik, de ez a burkoltság arányának módosításával, a komposzttelep megvalósításával növekszik, ezáltal a keletkező csapadékvíz mennyisége is nagyobb lesz. Ezért a területen belül, a beruházás keretében helyi záportározókat kell létesíteni és üzemeltetni, amelyekből késleltetve és fékezetten lehet a csapadékvizek továbbvezetését biztosítani a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe.

A parkoló felületeknél a csapadékvíz elvezető rendszerbe való bevezetés előtt szénhidrogén származék eltávolító berendezéseket kell beépíteni. A telken belül az elvezető rendszert zárt

csapadékcatornákkal javasolt kiépíteni, a munkagépek okozta terhelés melletti üzembiztonság érdekében.

A helyi záportározó méretezésének alapja, hogy szűkített kifolyással is csak annyi vezethető ki a zápor levonulása után a helyi záportározóból, amennyi a terület beépítése előtt is elfolyt a területről.

A tervezett komposzttelepen keletkező csurgalékvizet jogszabályban előírtan külön tárolóba kell összegyűjteni.

Energiaellátás

A fejlesztéssel érintett terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia áll rendelkezésre, de a beruházó igényére a gázellátás is kiépíthető.

A tervezett beépítésre nem szánt hasznosítású területen közműellátási kötelelem ugyan nincs, de közbiztonság és vagyonvédelem biztosításához a villamosenergia ellátás kiépítése ajánlott, ehhez a kiépített kiefeszültségű csatlakozása már biztosított. A beruházó döntheti el, hogy a tervezett terület hasznosításra milyen energiaellátást szeretne és, hogy azt helyi, vagy közhálózati csatlakozással tervezi-e megoldani.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében az optimális energiaellátási struktúrában a földgázellátás kiépítése már nem követelmény, a komplex energiaellátás a villamosenergia és megújuló energiahordozó alkalmazásával kedvezően megoldható.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása, amelyre már előírások is kötelezik a beruházót. A legkedvezőbb megújuló energiahordozóként a nap energiája használható.

Villamosenergia ellátás

A fejlesztéssel érintett telek energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a közelben kiépített villamosenergia áll rendelkezésre, földkábelben kiépített kiefeszültségű csatlakozási lehetősége biztosított.

A beruházás megvalósítását követően a ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Meg kell említeni, hogy ha a tervezett új beruházás termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában is a beruházó nagyobb szerepet igényel a villamosenergia-ellátástól, akkor annak megfelelően kell az ellátó hálózatot kiépíteni. Erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiahordozóval történő energiatermelés igényét is. A fotovoltaikus energiatermelés ugyanis időjárás-függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni, valamint az energiatárolás lehetőségeit is vizsgálni érdemes.

A tervezett zöldhulladék kezelő és komposztáló telep közbiztonságának és vagyonvédelmének biztosításához javasolt telken belüli térvilágítás kiépítése.

A fejlesztéssel érintett területen áthalad az ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonában és üzemeltetésében lévő 22 kV-os középfeszültségű oszlopokon vezetett villamosenergia vezetéke és annak oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezete.

A területen áthaladó hálózat nyomvonalának és biztonsági övezetének a védelmét a továbbtervezés és a beruházás során biztosítani kell. A föld feletti és a földben elhelyezett villamosenergia vezetékek biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013 (I. 22.) NGM rendelet rögzíti, ezeket a területfejlesztés során figyelembe kell venni.

A tervezett beruházás megvalósítása és zavartalan működése érdekében a 22 kV-os villamosenergia légvezeték kiváltása javasolt.

Földgázellátás

A módosítással érintett terület várhatóan nem igényli a gázellátás kiépítését. Az esetleges termikus energiaigények villamosenergia hasznosításával biztosíthatók.

Amennyiben a beruházó mégis úgy döntene, hogy a termikus energiaellátásra a földgáz venné igénybe, az is igényelhető, elméleti lehetőség a földgázellátás kiépítésére Kerepes felől, a Határ úton, kb. 1800 m távolságra található rácsatlakozási ponttól rendelkezésre áll.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Mogyoród területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Mogyoród térségében 2200 körüli napos órák száma, hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított.

A passzív eszközökön (épület benapozása, árnyékolása, tudatos növénytelepítés stb.) túlmenően Mogyoród természeti adottságai lehetővé teszik a gazdaságos napenergia hasznosítását, amelynek segítségével az épületek fenntartási költségei csökkenthetők a már működő ad-vesz rendszer alkalmazásával, amely lehetővé teszi a többletként megtermelt villamosenergia közhálózatra történő betáplálását, illetve igény esetén a vételezést ugyanarról a rendszerről. A napenergia időjárás-függősége miatt ugyan csak kiegészítő energiaforrásként hasznosítható, de jelentős hagyományos energia megtakarítás érhető el vele. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek a beruházás keretében megvalósuló épületek tetőszerkezetére helyezhetők el, a terhelhetőség vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni.

Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítására is lenne lehetőség, de annak a beruházási költségének megtérülése rendkívül hosszú.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a beruházó kérésére az igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

A tervezett komposzttelep telkén belül, a telekhatár északi részétől kb. 55 m-re, azzal párhuzamosan Vodafone optikai hírközlési hálózat halad keresztül aléptímben kiépítve. A hálózat regionális szerepkört tölt be, így annak kiváltásáról a beruházás megkezdése előtt gondoskodni szükséges.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület lefedettsége biztosítható. Újabb antennatelepítés feltételeit a település TKR-e rögzíti.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

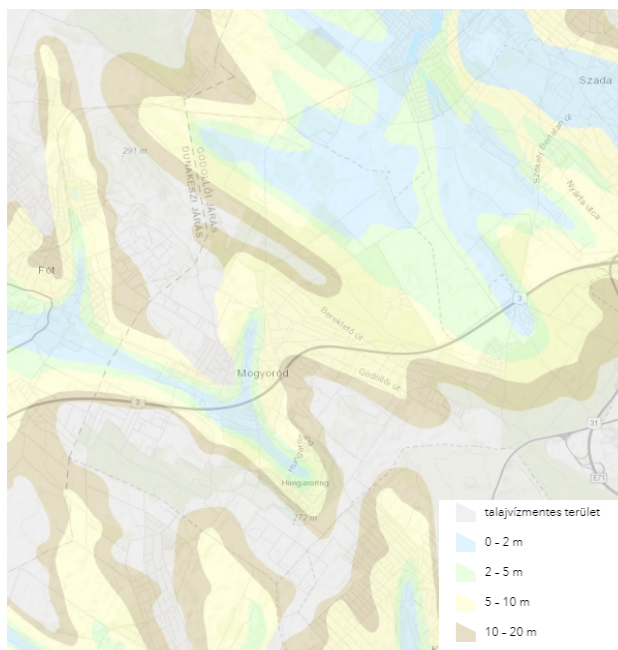
Az 1. és 2. módosítással érintett területek esetében vizsgáljuk a környezeti hatásokat és feltételeket.

Felszíni és felszín alatti vizek

Mogyoród területén a felszíni víztestek túlnyomó részét a Mogyoródi-patak alkotja. A víztestek jelentős ökológiai és hidrológiai szereppel bírnak a területen, és hozzájárulnak a környezeti egyensúly fenntartásához. A településen és a módosítással érintett területen porózus felszín alatti víztest található.²

² Forrás: www.webgis.okir.hu

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet az alapvető környezetvédelmi szempontok alapján Mogyoródot érzékeny településként minősíti, különös tekintettel a felszín alatti vízkészletek állapotára. Fontos hangsúlyozni, hogy a tervezett módosítások nem hoznak magukkal olyan hatásokat, amelyek károsítanák a terület vízgazdálkodását és a felszín alatti víztestek állapotát. A 2. számú módosítással érintett terület esetében a zöldhulladék-kezelő telepen a keletkező csurgalékvizeket jogszabályban előírtan külön tárolóba kell összegyűjteni, így a módosítás nem befolyásolja negatívan a felszín alatti vízkészletek mennyiségét és minőségét. A tervezett változtatások nem veszélyeztetik a helyi közösség ivóvízellátását és a környezet védelmét sem.



Légszennyezés

Mogyoród a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján az 1. számú „Budapest és környéke agglomeráció” légszennyezettségi zónába tartozik.

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
1. Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

Az 1. sz. módosítással érintett terület várhatóan a környező telkekhez hasonló módon kerül hasznosításra, így a végrehajtott módosítások nem járnak a légszennyezés növekedésével. Ez azt jelenti, hogy a tervezett változtatások nem fognak további légszennyezést generálni, és nincs ok arra, hogy a környezetben lévő levegő minősége romoljon a módosítások következtében.

Mogyoród lakóterületei és természeti környezete már környezetvédelmi, elsősorban zaj- és légszennyezettség szempontjából az autópálya, és a jövőben az új térségi szerepű összekötő út, valamint a Hungaroring miatt is terheltek, ezért csak olyan környezetbarát iparágat szabad befogadni, ami a helyzetet nem rontja. Ennek megfelelően a 2. sz. módosítással érintett területen – mely a lakóterületektől távol helyezkedik el – zöldhulladék komposztálása fog zajlani. Ez a tevékenység nem terheli a levegőt szennyezőanyagokkal, nem veszélyes a környezetre és az emberi egészségre sem.

Hulladékkezelés

A tervezett módosítások során nem várható jelentős hulladéktermelés a területen. Mogyoródon jelenleg több hulladékudvar is működik, amelyek különféle hulladékfajták elszállítását és kezelését teszik lehetővé. A hulladékkezelés és -szállítás terén az ingatlanhasználók számára is számos lehetőség kínálkozik.

A város minden olyan ingatlanhasználójának, aki fizeti a hulladékszállítási díjat, díjmentesen biztosít két zöld színű zsákot a zöldhulladék gyűjtésére. Ez az intézkedés hozzájárul a zöldhulladék szakszerű kezeléséhez.

Ezenkívül speciális hulladékgyűjtési lehetőségek is rendelkezésre állnak, például a zöld hulladék, fenyőfák vagy akár csomagolási hulladék elszállítása. A város gondoskodik a hulladék megfelelő kezelési lehetőségeiről.

A 2. sz. módosítással érintett terület esetében zöldhulladék-kezelő telep kialakítása a cél, a 0252/110 hrsz-ú telken biohulladék komposztálás tervezett, mely során környezetre káros anyag nem termelődik.

Zaj- és rezgésterhelés

A tervezett módosításoknak Mogyoródon nem lesz zaj- vagy rezgésterheléssel járó hatása, és hosszú távon is csak minimális zajterhelés várható ezek tekintetében. A módosítások eredményeként sem a forgatási helyszínként hasznosított terület, sem a zöldhulladék-kezelő telep nem fog jelentős zajszennyezést okozni.

Az érintett területeken tervezett változtatások, amelyek közé tartozik a 0343/64 hrsz-ú telek hasonló hasznosítása a környező területekéhez, illetve a 0252/110 hrsz-ú ingatlanon zöldhulladék-kezelő telep létesítése, a jelenlegi környezeti paraméterekhez igazodnak. Ennek köszönhetően a zajszint és a rezgés mértéke nem lép túl a szabványokon. Ezen túlmenően a módosítások hatása a zajkibocsátásra minimális lesz, mivel azok főként infrastrukturális és funkcionális fejlesztéseket foglalnak magukban.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

	Kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

Az 1. számú módosítással érintett terület esetében figyelembeveendő az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékek, melyet a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. számú melléklete alapján a következő táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 6-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-6 óra
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

A 2. számú módosítással érintett terület távol helyezkedik el a védendő területektől. A tervezett módosítások várhatóan nem járnak zaj- vagy rezgésterheléssel, és a városi környezet zavartalan marad az érintett területeken.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Mogyoród Nagyközség Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.