



## Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.  
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **85/2026.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2026. június 10-ei** rendkívüli nyilvános ülésére

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Javaslat Veresegyház Önkormányzatával közösen az Európai Városfejlesztési Kezdeményezés (European Urban Initiative – EUI) Call 4 innovatív felhívására, „Élő Lakósziget Veresegyházon” című pályázaton való részvétele</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	dr. Lukács Adrienn jegyző	
<b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
<b>Törvényességért felelős:</b>	dr. Lukács Adrienn jegyző	
<b>Tárgyalja:</b>	Pénzügyi Bizottság, Környezetvédelmi és Állatvédelmi Bizottság, Településfejlesztési Bizottság, Humányügyi Bizottság	
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	Cserhádi Ferenc polgármester	
<b>Javasolt meghívott:</b>	-	
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	egyszerűsített szavazattöbbség	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	nem	

## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### I./ Előzmények

#### I./ Előzmények

Veresegyház Város Önkormányzata Szada Nagyközséggel, a MATE-val, a Magyar Geotermális Egyesülettel és a „Veresi Paradicsom” termesztő vállalkozójával közösen egy egyedülálló, körforgásos lakhatási mintaprojekt előkészítésén dolgozik az EUI (European Urban Initiative) 4. felhívása keretében.

A projekt („**Élő Lakósziget Veresegyházon**”) kiemelt célja, hogy a fenntartható építészetet (CLT technológia) és a zárt láncú és tiszta energetikai, valamint vízgazdálkodási megoldásokat egyetlen működő ökoszisztémává integrálja és hasznosítsa a lakhatási válsággal küzdő helyi emberek számára egy olyan biodiverzitással kialakított lakó környezetben, mely élhetővé teszi a városrészt.

A pályázat benyújtási határideje: 2026. június 15.

## PROJEKTÖSSZEFOGLALÓ (PROJECT SUMMARY) – EUI CALL 4

### 1. Alapadatok

- **Projekt címe:** „Élő Lakósziget Veresegyházon” – Okos vízmegtartó CLT mintaházak, mint a lakhatási válságot és barnamezős rehabilitációt megoldó komplex bérlakás-fejlesztési modell
- **Főpályázó (Urban Authority):** Veresegyház Város Önkormányzata
- **Társzpályázó (Associated Urban Authority):** Szada Nagyközség Önkormányzata
- **Főbb szakmai partnerek:** MATE Környezettudományi Intézet (Vízgazdálkodási és Klímaadaptációs Tanszék), Veresegyházi Mezőgazdasági Kft. (Veresi Paradicsom), ANNO Projektiroda (Projektmenedzsment)
- **Helyszín:** Veresegyház, Garabonciás út (barnamezős és ipari határövezet)

### 2. Kihívás és Térségi Háttér

A budapesti agglomeráció északkeleti szektorában Veresegyház és Szada fizikailag és funkcionálisan mára teljesen egybeépült. A drasztikus népességnövekedés (szuburbanizáció) két égető problémát hozott felszínre:

1. **Akut lakhatási válság:** A megfizethető, fenntartható bérlakások hiánya miatt a fiatalok és a helyi közszolgáltatásban dolgozók kiszorulnak a térségből.
2. **Klíma- és környezeti veszélyhelyzet:** A burkolt felületek aránya növeli a hőszigetelést és túlterheli a csatornahálózatot a villámárvizek idején, miközben a helyi tólcok vízszintje süllyed.

### 3. Barnamezős Rehabilitáció és Helyszíni Innováció

A projekt helyszíne a Garabonciás úton, a város szélén, az ipari övezet mellett található. Ez a terület egy évtizedekkel ezelőtti környezeti terhelés örökségét hordozza: **a budapesti metróépítés során kitermelt és idehordott meddőföldre épül.**

A beruházás mintaszerű **barnamezős rehabilitációt** hajt végre: a degradált talajú, kihasználatlan zárványterületet teljes körűen megtisztítjuk, majd **biodiverz módon, őshonos növényzettel sűrűn beültetjük.** Ezáltal a korábbi ipari lerakat a város egészség- és klímatudatos lakhatásának és jólétének új, zöld oázisává (ökológikus magjává) alakul át.

### 4. Az Innovatív Megoldás és a Körforgásos Modell

A projekt egyedülálló, **agrár-ipari, közigazgatási és lakhatási szimbiózisra** épülő modellt valósít meg a New European Bauhaus (NEB) esztétikai és fenntarthatósági elvei mentén:

- **Fenntartható CLT Lakóegységek:** 12-16 önkormányzati bérlakás létesül innovatív keresztirányban rétegelt fa (CLT) technológiával, amely minimális karbonlábnyom mellett rendkívüli hőszigetelést biztosít.
- **Energiaszimbiózis:** A gépészeti rendszer a tiszta helyi **geotermikus energiára** és a közvetlen szomszédságban működő Veresi Paradicsom üvegházainak technológiai **hulladékújrahasznosítására** támaszkodik, minimalizálva a fenntartási költségeket.
- **Zárt láncú Vízgazdálkodás:** Helyi, **önálló biológiai szennyvíztisztító** épül. A keletkező szürke vizet és tisztított vizet a lakásokban (WC-öblítés) és a közterületeken újrahasznosítjuk, radikálisan csökkentve az ivóvíz-felhasználást.
- **Kék-Zöld Infrastruktúra:** Intenzív zöldtetők védik a CLT épületeket a felmelegedéstől. Szélsőséges viharok esetén a csapadékvíz záportározók segítségével **késleltetve vezetjük el**, így a vizet helyben tartjuk a talajvíz táplálására és a hőszigetek felszámolására.

## 5. Példaértékű Közigazgatási Innováció (Veresegyház – Szada)

A projekt a településvezetők közötti magas szintű, ritka együttműködés és politikai innováció mintapéldája, amely túllép a bürokratikus határvonalakon:

- **Közös Lakásalap:** A megépülő bérlakások közül **három lakás kizárólagos bérleti jogát Szada Nagyközség kapja meg**, amelyet a saját, lakhatási válsággal küzdő lakosai között oszthat szét.
- **Funkcionális Integráció:** Bár a beköltöző családok közigazgatásilag Veresegyházra kerülnek, a kötődésük (munkahely, napi tevékenységek) Szadához megmarad, így a beruházás közvetlenül tehermentesíti a szadai szociális ellátórendszert is, bizonyítva a funkcionális városi térség (FUA) életképességét.

## 6. Hosszú távú Hatás és Szemléletformálás (Fejlesztési Központ)

A projekt nem egy statikus építkezés, hanem egy folyamatosan tanuló élő laboratórium:

- **Adatvezérelt Monitoring:** Az első 1-2 évben a **MATE Vízgazdálkodási Tanszéke** szenzoros mérésekkel monitorozza a CLT épületek viselkedését, a biológiai tisztítást és a vízkörforgás hatékonyságát.
- **Tudatos Szemléletformálás:** A valós üzemeltetési adatokra és jó gyakorlatokra (good practices) építve a második fázisban létrejön a **Veresegyházi Fejlesztési Központ**. Ez a központ mintaszerű és kézzelfogható szakmai, mérnöki útmutatást nyújt a jövőbeli önkormányzati bérlakás-programokhoz, valamint a lakosság magánjellegű családi házas építkezéseire egyaránt.

A témában szakmai egyeztetésen vettük részt, ahol fenti kérdések kerültek kibontásra és megvitatásra a projekttel kapcsolatban, valamint a pályázati anyag gerincét képező fő irányvonalak kerültek meghatározásra.

## II./Döntéshez szükséges Információk:

A közös megbeszélés célja egy innovatív, fenntartható és társadalmilag hasznos városfejlesztési projekt előkészítése volt az European Urban Initiative (EUI) pályázati felhívására. A tervezett fejlesztés Veresegyház városában valósulna meg, és egyszerre kíván választ adni a megfizethető lakhatás, a klímaadaptáció, a fenntartható vízgazdálkodás, az energiahatékonyság és a körforgásos gazdaság kihívásaira.

A megbeszélésen résztvevők egyetértettek abban, hogy a projektnek túl kell mutatnia egy hagyományos lakóingatlan-fejlesztésen, és olyan demonstrációs mintaprojektként kell működnie, amely más magyar és európai városok számára is átvehető, adaptálható jó gyakorlatot jelent.

Fontos feladat az indikátorok meghatározása, melyet a pályázatíró csoport határoz meg az alábbi témakörökben:

1. Fenntartható lakhatás és építészet (CLT & Barnamező),
2. Körforgásos energia- és gépészeti szimbiózis
3. Zárt láncú vízgazdálkodás és klímaadaptáció

A több, mint 4 órás megbeszélés rövid összefoglalóját az alábbiak szerint ismertetem:

A megbeszélés során egy olyan komplex, integrált városfejlesztési projekt koncepciója körvonalazódott, amely a fenntartható lakhatást, a CLT technológiát, a geotermikus energiát, a körforgásos vízgazdálkodást, a zöldhulladék-hasznosítást, a klímaadaptációt és a társadalmi innovációt egyetlen modellben egyesíti.

A projekt jelentős innovációs potenciállal rendelkezik, és alkalmas lehet arra, hogy Veresegyház számára európai szinten is bemutatható mintaprojektet hozzon létre az EUI program keretében. A kezdeményezés várhatóan nemcsak új lakhatási megoldásokat eredményez, hanem hozzájárul a település környezeti fenntarthatóságának, gazdasági versenyképességének és társadalmi ellenálló képességének növeléséhez is.

**A kezdeményezés egyediségét és kiemelt támogathatóságát az alábbi hozzáadott stratégiai elemek biztosítják:**

- **Közigazgatási és kormányzati innováció:** Veresegyház és Szada Nagyközség úttörő, határokon átnyúló önkormányzati összefogása (Associated Urban Authorities) áttöri a klasszikus közigazgatási korlátokat. A 25 000 fős küszöb közös elérésével egy olyan megosztott, lakosságáranys lakhatási és rászorultsági menedzsment-struktúra jön létre, amely hatékonyabb választ ad az agglomerációs nyomásra és a szuburbanizációra, mint a merev nagyvárosi rendszerek.
- **Körforgásos ipari-agrár szimbiózis:** A Garabonciás utca térségében tervezett, zöld védősávként is funkcionáló mintaterület közvetlen kapcsolatot teremt a *Veresi Paradicsommal*. A mezőgazdasági üzem működése során keletkező ipari hulladékhoz lakossági célú hasznosítása, valamint az okos energiahálózatra (Smart Grid) épülő Energiaközösség létrehozása európai szinten is egyedülálló, zero emissziós gazdasági modellt valósít meg.
- **Adatvezérelt városfejlesztés és Living Lab:** A *MATE* tudományos partnerségével létrejövő Élő Laboratórium nem egy statikus bérlakástömböt, hanem egy folyamatosan tanuló ökoszisztémát hoz létre. A digitalizált energia-, víz- és CO<sub>2</sub>-monitoring adatai egy olyan "Agglomerációs Okosváros Adatbázist" alapoznak meg, amely hosszú távon képes lesz a jövőbeni Helyi Építési Szabályzatok (HÉSZ) tudományos és klímatudatos megújítására.
- **Társadalmi inkubáció és rászorultsági innováció:** A projekt munkacsomagjában kidolgozandó Integrált Szociális és Digitális Pontrendszer a rászorultságon túl a generációk közötti aktív tudástranszfert (fiatalok digitális mentorálása az idősek élettapasztalata és közösségi kertészkedése ellenében) is pontozza. A helyi szociális szakemberek bevonásával ez a szociális-mentális prevenció és rászorultsági szakvéleményezés közvetlenül szolgálja az „ép testben ép lélek” elvének megvalósulását az önkormányzati lakhatásban.

Tisztelt Képviselő-testület! Kérem, hogy vitassák meg az előterjesztést és az alábbi határozati javaslatot támogassák!

### III./ Határozati javaslat:

...../2026.(VI.10.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete elkötelezett a fenntartható építészet (CLT technológia), a zárt láncú és tiszta energetikai, valamint vízgazdálkodási megoldások egyetlen működő ökoszisztémává integrálása és hasznosítsa a lakhatási megoldással küzdő helyi emberek, munkatársak számára egy olyan biodiverzitással kialakított lakó környezet kialakításában, mely elérhetővé, vagy elérhetőbbé teszi a környezetet.
2. Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete kifejezi szándékát, hogy részt kíván venni Veresegyház Város Önkormányzatával közösen az Európai Városfejlesztési Kezdeményezés (European Urban Initiative – EUI) Call 4 innovatív felhívására, „Élő Lakósziget Veresegyházon” – Körforgásos, többgenerációs és agrár-ipari szimbiózisra épülő fenntartható önkormányzati lakhatási modell címmel meghirdetett pályázaton és felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati dokumentációt aláírja és a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.
3. Szada Nagyközség Önkormányzata a projekt megvalósításához szükséges 20%-os saját forrás (önerő), valamint az esetlegesen felmerülő, nem elszámolható költségek biztosítására kizárólag az alábbiak szerint vállal kötelezettséget: az Önkormányzat részben vagy egészben készpénzmentes természetbeni juttatásként (in-kind contribution – saját munkaerő-kapacitás, ingatlanhasználat) számol el az Európai Bizottság és a hazai államháztartási szabályok szerint.
4. Jóváhagyja, hogy a megépülő bérlakás-állományból 4 darab bérlakás kizárólagos bérlőkijelölési joga a partner Szada Nagyközség Önkormányzatát illesse meg a térségi funkcionális együttműködés keretében, melyből 1 lakás önerőként kerül beszámításra Veresegyház Önkormányzata részére, így a bérlakás-állományból 3 darab bérlakás kerül Szada Nagyközség Önkormányzatának tulajdonába.
5. Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a pályázati dokumentáció, a kötelező Megerősítő Nyilatkozat (Confirmation Sheet), a partnerségi Szándéknyilatkozatok (Letter of Intent), valamint a támogatói szerződések aláírására és a teljes körű ügyintézésre.

Határidő: Veresegyház Város Önkormányzatának értesítésére azonnal

a pályázat beadási határideje: 2026. június 15.

Felelős: Pintér Lajos polgármester és dr. Lukács Adrienn jegyző

Szada, 2026. június 5.

Pintér Lajos  
polgármester