

**1. SZADA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVLAPJA M 1:10.000**  
(csatolva)

**2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

Szada Nagyközség Településszerkezeti Terve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.), valamint az országos területrendezési és építési követelményekről szóló 2021. július 15-ig hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet („közbenső” OTÉK) alapján került elkészítésére. Véleményezése a 314/2012 (XI. 8.) kormányrendelet szerint zajlott, és az abban meghatározott tartalommal készült. A Településszerkezeti terv összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és Pest megye területrendezési tervével (Pest megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete.)

**2.1. Területfelhasználás**

**2.1.1. Szada településszerkezetének kialakulása**

Bár a település területén, mint Magyarország bármelyik települése esetében már az őskorban is éltek emberek, és levéltári adatokból a középkori története is ismert, a település szerkezetének alakulását az első, Mária Terézia uralkodása alatt készült katonai felmérés óta tudjuk nyomon követni. A település szerkezete kialakulásában meghatározó a településhálóban elfoglalt helye, a domborzat, a vízrajzi adottságok és az ezekből következő úthálózat. A településszerkezet az ismert elmúlt 300 évben rendkívül stabil és szerves fejlődésű.

A mai Szada közigazgatási területén, a Sződ-Rákos-pataktól nyugatra volt a középkorban Szentjakab, ami a török idők után már csak puszta volt, utolsó épületeit az autópálya építésekor számolhatták fel. Területén ma Szada és Mogyoród osztozik.

A település legjelentősebb útjai a Gödöllő-Veresegyház országút (mai Dózsa György út) és a Mogyoródra Szentjakabon keresztül vezető mai Székely Bertalan út, kiegészülve a mai Rákóczi utcával. A XVIII. században a mai katolikus templom helyén már volt temploma a falunak és ez, az utak csomópontjaival együtt ki is jelölte a település központját.

Az első jelentősebb nem egyházi épület, legalábbis a török időket követően, a Grassalkovich - Pejachevich kúria volt, ez, a később épült kúriákkal ellentétben a XIX század első felében a főút mentén épült fel.

Szada mindvégig agrár település maradt, annak ellenére, hogy a XIX. század második, és a XX. század első felében, részben talán a gödöllői királyi jelenlétnek is köszönhetően nyaralónak használt kúriák épültek a szőlőhegy aljában.

A mezőgazdasági jellege igazán csak a rendszerváltás utáni években szűnt meg, amikor a fővárosi agglomeráció részeként, és az M3 gyorsforgalmi út 1985-ös átadása következtében is a népességszám gyors növekedésnek indult. Ekkortól a meghatározó területhasználat a lakó vált.

A gazdasági területek kiépülése szintén az utolsó 30 év eredménye. Az első gazdasági terület a volt TSZT központja helyén alakult ki, az első nagy ipari telephely a mai Mondi területén épült. Az ipari parkot az ezredfordulón hozták létre.

A zöldfelületi rendszer egyik alappillére a Margita erdősegei, a másik a Sződ-Rákos-patak és annak szadai mellékága összefolyásának környezetében kialakult lápok és legelők, és az itteni erdőfoltok (a továbbiakban Páskom). Az árutermelő mezőgazdasági területek ma már nagy arányban szántók, elvértve akadnak gyümölcsösök. Ezek mozaikosan helyezkednek el a beépített területek és az ökológiai -természetvédelmi szempontból fontos területek között.

A korábban meghatározó szőlőtermelés megszűnt. A szőlőhegyet a domborzati adottságai miatt nem vehették nagyüzemi művelés alá, így eleinte átstrukturálva, később a korábbi telekstruktúra megtartásával ma lakóterületekké váltak.

Szada vízfolyásokban gazdag. A Fölösleg-dűlői vízfolyásnak, a Mély-árokknak és a Halyagos pataknak nincs saját

telke és ezért területigényük bizonytalan. Az országos kezeléssű Szöd-Rákos-patak és mellékága sem folyamatosan követhető, viszont a lápok területe a Duna-Ipoly nemzeti Park Igazgatóságán lehatárolt, nyilvántartott.

A vasút Szadán a XIX. század végén épült és szállította az utasokat Veresegyház vasútállomás és Gödöllő között. 1970-ben zárták be.

## **2.1.2. Tervezett területfelhasználás**

### **2.1.2.1. Beépítésre szánt területek**

A településfejlesztés célja a település falusias jellegének megőrzése, a népességszám növekedésének fékezése az elérhető települési szolgáltatások fejlesztése mellett. A helyi gazdaság fejlesztése az önkormányzat pénzügyi egyensúlyának megőrzése és az ingázási kényszer csökkentése miatt fontos.

#### **Lakóterületek**

Falusias lakóterületek a Dózsa György úthoz kapcsolódó, a hosszú, keskeny telkeken telkenként átépülő hagyományos falusi jellegű részek. Az utcahálózat és a telekstruktúra általában szabálytalan, a tömbbelsőik nagyok.

Kertvárosias lakóterületek az elmúlt 30 évben mezőgazdasági területekből átalakított, tervezett telekosztások eredményeképpen létrejött területek, településrészek.

#### **Településközpont vegyes területek**

A településközpont területek a lakó, közintézményi, ezen belül az igazgatási, oktatási, szociális, valamint az előbbiekkkel vegyesen a kereskedelmi, szolgáltatási, és vendéglátó funkciók egyidejű elhelyezésének területei (iskola, óvoda, polgármesteri hivatal, könyvtár és közösségi ház, orvosi rendelők, templomok és a hozzájuk kapcsolódó egyéb épületek).

A településszerkezeti terv a korábban településközponti felhasználásra tervezett területeket továbbra is ekként javasolja felhasználni. Településközponti területté és ezzel intézmények elhelyezésére alkalmassá válik több nagyobb önkormányzati telek.

#### **Gazdasági területek**

##### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek**

A település nagyobb kereskedelmi egységeinek és egyes esetekben a magánkézben lévő sportlétesítményeknek elhelyezésére a településközpont adottságai csak korlátozott mértékben adnak módot, így ezek számára a Dózsa György úthoz csatlakozóan került terület kijelölésre a lakott részekeken kívül, a település gödöllői (un. Kecskés) és veresegyházi (un. Háromfertyály) határában, illetve a Mondri ipari területe mellett a Vasút utcát kiváltó tervezett út mellett. Ezeken a területeken települhetnek meg azok a kereskedelmi, szolgáltató, és a környezetüket nem zavaró gazdasági rendeltetések, amelyek az átutazó forgalomra is számítanak, illetve a település és a szomszédos települések lakosságának jobb kiszolgálását segítik. Kijelölt, de nem szabályozott terület van még a mogyoródi határhoz közel az országos út mentén, ennek felhasználását a telekstruktúra teszi nehezkessé.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során nagyobb új kereskedelmi, szolgáltató terület nem került kijelölésre. A részben beépült területek a településszerkezeti terv időtávlátában biztosítanak elegendő területet újabb kereskedelmi egységek és környezetüket nem zavaró más gazdasági tevékenységek elhelyezésére.

##### **Ipari területek**

Meglévő és mára szinte teljesen beépült iparterület az ipari park területe, a Mondri telephelye, valamint a régi tsz központ helyén alakult iparterület.

Nem szabályozott, de kijelölt ipari területek az ipari parktól nyugatra, vele szomszédosan vannak. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során új iparterület az ipari parktól keletre került kijelölésre.

##### **Különleges beépítésre szánt területek**

Szada kialakult, sajátos rendeltetésű különleges területei a nagyközség jelenleg működő sportterületei, valamint a Pest megyei fenntartású Margita Idősek Otthona. Különleges beépítésre szánt terület a Haraszi erdő Mogyoród-Gödöllő-Szada hármashatárnál panzióként működő un. Vadászház telke.

Tervezett különleges terület a volt szemétkerakó mára rekultivált, önkormányzati tulajdonú területe. A rekreációs



célra fenntartott terület a Páskom Natura 2000 védettségű területeivel határos, a természetvédelem céljait szem előtt tartó módon használható fel.

### Beépítésre szánt területek tervezett beépítési sűrűsége

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
lakó		
	kertvárosias	0,5
	falusias	0,5
vegyes		
	településközpont	1,8
gazdasági		
	kereskedelmi, szolgáltató	1
	egyéb ipari	2
különleges		
	K-Sp (sport)	0,8
	K-IdO (Margita Idősek Otthona)	0,2
	K-R (rekreációs)	0,2
	K-VH (vadászház)	0,2

### 2.1.2. A beépítésre nem szánt területek

#### Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek, elkülönülő, változatos használatuk, illetve a tájhasználatban betöltött szerepük alapján is —hasonlóan a korábbi Településszerkezeti tervhez— differenciált megkülönböztetést igényelnek már szerkezeti terv szinten az alábbiak szerint.

Szada mezőgazdasági területein birtokközpont nem alakítható ki.

#### - tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület mezőgazdasági területbe a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny mezőgazdasági területeket, az országos ökológiai hálózat magterületként és ökológiai folyosóként, Natura 2000 területként nyilvántartott mezőgazdasági területek, valamint az ökológiai környezetvédelmi okokból erősen korlátozottan beépíthető mezőgazdasági területek tartoznak, Szadán elsősorban a Páskom területe.

Lakó rendeltetés elhelyezése ezeken a területeken nem engedhető meg.

#### - Általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területek nagy részét szántóként hasznosított, Szadán jellemzően nem túl jó termőképességű területek alkotják, kisebb arányban vannak a gyümölcsösök. E területeken cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra megteremtése, valamint e területek hagyományos beépítettségének megőrzése. A lakóterületekkel, közművesített utcákkal határolt általános területeken az állandó lefedettséget biztosító, Szadán hagyományosnak számító gazdálkodás (gyümölcsösök, legelők és gyepek, kertek, biokertészetek) támogatandó a szabályozás eszközeivel.

#### - Kertes mezőgazdasági területek

Kertes mezőgazdasági területbe összesen egy, a beépítésre szánt területek közé ékelődő tömb tartozik, amely a földhivatali nyilvántartásban is zártkerti fekvésű. A kertes mezőgazdasági területek a terv távlatában is a kiskertes mezőgazdasági természet területei. Lakó rendeltetés korlátozottan, a teleknagyság és a művelési ág függvényében helyezhető el.

#### Erdőterületek

Nagyobb összefüggő erdőterületek Szada közigazgatási területén a Margitán, a szentjakabi részen a Székely Bertalan u. két oldalán a és az autópályától délre a Gödöllővel és Mogyoróddal közös Haraszti erdőben vannak. Kisebb erdőfoltok tarkítják a Páskom területét és a belterületen is több, nyilvántartott és nem nyilvántartott erdő van.

Az erdőterületek lehatárolása az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek figyelembevételével történt, de az erdőterületek besorolására településszerkezeti szerepkörük szerint került sor.

- **Védelmi erdőterületek**

Védelmi erdőterületek az erdészeti nyilvántartás szerinti védelmi rendeltetésű erdők, valamint a Gödöllői Dombság Tájvédelmi Körzet a Natura 2000 területek és az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának erdői.

Településrendezési, településképi és környezetvédelmi okból védelmi erdőterület került kijelölésre a köztemető melletti tömb területén és a Székely Bertalan utca országos út mentén 2 helyen.

- **Gazdasági erdőterületek**

Ide tartoznak az Országos Erdőállomány Adattár szerinti azon gazdasági rendeltetésű erdők, amelyek a külterület természetvédelemmel nem érintett részén helyezkednek el.

- **Közjóléti erdőterületek**

Közjóléti erdőterületek a településszerkezeti tervben a belterületen a lakóterületek közé ékelődő nyilvántartott erdők és beerdősült területek.

**Természetközeli területek**

Természetközeli területként kerültek meghatározásra a Páskom ex lege védett lápjai.

**Vízgazdálkodási területek**

Szada településszerkezetének meghatározó tájalkotó elemei a vizek. Vízgazdálkodási területbe csak az önálló telekkel, vagy legalább önálló alrészletként (leggyakrabban árokként) lehatárolt területek kerülhetnek: A Szód-Rákos-patak és annak szadai mellékága lápokon kívül eső területei, a Fölösleg-dűlői vízfolyás egy része, és a Mély-árok rendezett szakasza, valamint az erre tervezett záportározó területe. A vízgazdálkodási területek vízfolyásai mind önkormányzati tulajdonban vannak.

## 2.2. Tájrendezés és természetvédelem

### 2.2.1. Tájkarakter, tájhasználat, tájszerkezet

Szada közigazgatási területén az alábbi jellegzetes tájkaraktereket tárta fel a Megalapozó vizsgálat:

- a közigazgatási terület északkeleti része a Gödöllői dombsághoz tartozó völgyekkel tagolt dombvidéki táj (Margita kömyéki erdők), amelyen még részben megmaradtak a Gödöllői-dombvidék löszhátainak jellegzetes erdőtársulásai: a száraz tölgyes-hárserdők és a gyertyánelegyes mezei juharos, valamint a löszpusztai tatárjuharos-tölgyesek;
- a belterülettől délre a Szód-Rákos-patak mentén természetközeli állapotú, ex lege védett lapterületek és erdőterületek húzódnak, melyek Natura 2000 védelem alatt állnak;
- a mezőgazdasági tájhasznosítás a belterületet körülölelve, illetve a mogyoródi közigazgatási határnál jellemző;
- a tájszerkezet meghatározó elemei a patak völgyek, valamint a közlekedési utak.

A tájhasználat, tájszerkezet tervezésekor alapvető szempont volt a táj jellegzetességét, karakterét megtartó, az értékes tájalkotó elemek megőrzését biztosító tájhasználati rendszer kialakulását segítő területfelhasználás kialakítása.

A tájhasználat többszínűsége differenciált területhasználati és övezeti rendszer kialakítását kívánja meg.

A településszerkezeti terv általában alapvető változást a korábbi településszerkezeti tervben meghatározott, és a kialakult állapotnak megfelelő külterületi területfelhasználás és tájszerkezet vonatkozásában nem eredményez, az abban foglalt fő célkitűzések továbbra is érvényesek.

Jelentős a változás a Páskom területén van, ahol a Natura 2000 védettségű területen korábban golfpályát terveztek. A természetvédelem szempontjainak előtérbe helyezésével a golfpálya létesítése ellehetetlenült. A tervezett területhasználat a meglévő, védett állapothoz igazodik, a Páskom területe vízgazdálkodási, természetközeli, tájgazdálkodási mezőgazdasági és védelmi erdőterület.



A táji értékek szempontjából kedvező, hogy a tervezett lakóterületek nagysága csökken és mezőgazdasági területfelhasználásúvá válik (változik vissza) több, ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló terület.

A korábbi Szentjakabpuszta korábban mezőgazdasági művelés alatt álló részén homokbányát nyitottak, amit a későbbiekben még bővítenek, miközben a letermelt részekben a táj rehabilitációját gyeppel kialakításával megkezdik.

A bánya mellett gázkompresszor állomás épült.

## 2.2.2. Táji, természeti értékek védett elemei

### Natura 2000 terület

- Veresegyházi medence (HUDI20055) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

### Egyedi jogszabállyal védett országos jelentőségű védett természeti terület:

- a Gödöllői Dombság Tájvédelmi Körzet és annak fokozottan védett területe

### „Ex lege” védett értékek

- lápterületek
- források (felmérésük, nyilvántartásuk javasolt)

### Egyedi jogszabállyal védett táji érték:

- volt strand területe (településképi védelem)

### Országos Ökológiai Hálózat területei

- magterület, ökológiai folyosó, pufferterület

### Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

- Margita, Gödöllői Dombság Tájvédelmi Körzet
- Páskom
- Haraszi erdő

## 2.3. Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelületi rendszere a belterületi zöldfelületi elemekből – közhasználatú és korlátozottan közhasználatú zöldfelületek (közparkok, zöldfelületi intézmények, intézménykertek, útmenti és vízparti, árokperti zöldfelületek, fásított közterek), valamint közhasználat elől elzárt zöldfelületek az ehhez kapcsolódó külterületi zöldfelületi elemekből – erdők, fásított területek, gyümölcsösök, gyepterületek, fás, ligetes területtel, nádassal övezett vízfelületek, vízfolyások – áll.

Szada meglévő, közparkként használt területei:

- a volt strand területe,
- a Mély-árok közparkként kiépített partja,
- a Szőlőhegyi játszótér
- a belterületi erdők

Új közparkok a Berek területén (új telekosztáshoz kapcsolódóan) és Fenyvesligetben (új Vt területhez kapcsolódóan) tervezettek.

Zöldfelületi intézmények (zöldfelületi rendszer jelentős funkcionális elemei a zöldfelületi intézmények, amelyek olyan létesítmények, melyek működéséhez elengedhetetlen a nagy kiterjedésű zöldfelület):

- Székely-kert
- Margita Idősek Otthona
- Működő köztemető
- Bezárt temetők
- Temető melletti (malomvégi) sportpálya

## 2.4. Örökségvédelem

## Országos védettségek

### Régészet

Szadán védett lelőhely nincs.

A szadai lelőhelyek vegyesen találhatók beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az építésekkel lehetőleg el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, az érintett területek beépítése az örökségvédelmi szabályokra tekintettel lehetséges.

### Műemlékek

Az országosan nyilvántartott műemlékek köre és védettsége jelentősen megváltozott 2016. január 1-t követően. A 2015. december 31-én III. bírságkategóriába sorolt műemlékek műemléki védettsége megszűnt, nyilvántartott műemléki értékévé váltak. Ezt figyelembe véve Szadán 2 műemlék van.

A két szadai épületet ugyanazon védelmi okiratban, a 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM rendelettel nyilvánították műemlékké, a rendelet a műemléki környezetet nem határozta meg.

#### Műemlékek

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	szint
7251	7318	Dózsa György út 63.	Grassalkovich-Pejacsevich-kúria	Műemlék	II.
7252	7319	Dózsa Gy. u. 110	Római katolikus templom	Műemlék	II.

#### Műemléki környezetek

törzsszám	azonosító	műemlék	műemléki környezet jellege
7251	29469	Grassalkovich-Pejacsevich-kúria műemléki környezete	ex-lege
7252	29470	Római katolikus templom műemléki környezete	ex-lege

## Helyi védelem

A nagyközség a településképi rendelettel védi Szada értékeit, az épített örökség helyi identitást képző épületeket. A védelmeket az értékvédelmi kataszter támasztja alá.

Védett épületek a Schulek Frigyes által tervezett református templom a telkén álló épülettel és lakóházzal, valamint a Székely Bertalan Múzeum, emlékház és műterem.

Helyi védelem alatt áll a régi strand területén kialakított közpark.

Nem védett, de az épített örökség értékes része a Kós Károly tervei alapján átalakított Margita Idősek Otthona épülete, a szépen felújított Rudnyánszky kripta és kápolna és néhány fehér téglával burkolt jellegzetesen szadai lakóház.

A tervezett területhasználat az országos és helyi védettségekre tekintettel került meghatározásra, megtartva a védett és védelemre érdemes örökségi elemek jelenlegi rendeltetését.

## 2.5. Közlekedés

### 2.5.1. Közúti közlekedés

#### Országos közutak

Szada közigazgatási területét érintő országos közutak e-UT 03.01.11. Közutak Tervezése (KTSZ) Útügyi Műszaki Előírás besorolása szerint:

Út száma, neve	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	Tervezési osztály szerinti megnevezés
M3 autópálya		K.I.A.	autópálya
M31 autópálya		K.I.A.	autópálya
2104. j. Vác – Gödöllő	B.IV.c.C.	K.V.B.	összekötő út
21109. j. Szada – Mogyoród	B.IV.c.C.	K.V.B.	bekötő út

#### Gyorsforgalmi úti csomópont:

Az M3 – M31 autópálya csomópontja Szada déli területét érinti, de a kapcsolatot Gödöllő közigazgatási területén belül biztosítja a 2104. j. Vác – Gödöllő összekötő úttal.

#### Országos főúti csomópontok:

A területen országos főúti elem, csomópont nem található.

#### Települési utak

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

Út neve	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	Tervezési osztály szerinti megnevezés
Székely Bertalan út	B.V.c.C.	-	Gyűjtőút
Rákóczi utca	B.V.c.D.	-	Gyűjtőút
Csapás utca	B.V.c.C.	-	Gyűjtőút
Arany János utca	B.V.c.C.	-	Gyűjtőút
Pazsaki utca	B.V.c.C.	-	Gyűjtőút

#### A települési utak fejlesztései, javasolt fejlesztési beavatkozásai:

Szada község területén belül a következő közlekedés hálózati elemeket tervezik megvalósítani:

Országos elemek:

- Déli elkerülő – Országos összekötőút (Gödöllő – Vác között), útkategória: K.V.A.

Helyi jelentőségű elemek, gyűjtőutak:

- Szada nyugati elkerülő út - gyűjtőút (Veresegyház bekötőút), útkategória: B.V.c.C.
- Ősz utca, útkategória: B.V.c.C.
- Halesz út, útkategória: B.V.c.C.
- Fenyvesliget utca – Fenyő utca, útkategória: B.V.c.C.
- Margita utca, útkategória: B.V.c.C.
- Szurdok utca, útkategória: B.V.c.C.
- Berek út, útkategória: B.V.c.C.



- Kisfaludy utca, útkategória: B.V.c.C.
- Északi gazdasági terület feltáró Észak-Déli út, útkategória: B.V.c.C.
- Északi gazdasági terület feltáró Kelet-Nyugati út, útkategória: B.V.c.C.

A település által érintett területen a következő meglévő csomópontok fejlesztésére, átépítésére lenne szükség:

- 2104. j. út (Dózsa György út) – Csapás utca csomópont
- 21109. j. út (Székely Bertalan, Vasút utca) – Hársfa utca – Corvin utca csomópont
- Csapás utca – Pazsaki utca csomópont

## 2.5.2. Közösségi közlekedés

Buszvonalak

Szada települést érintő autóbusz viszonylatokat a Volánbusz Zrt. üzemelteti.

A Volánbusz településen megállóval rendelkező vonalai:

- 396-399 – Budapest-Szada-Veresegyház-Őrbottyán
- 450/452/454 – Gödöllő-Veresegyház-Őrbottyán-Váckisújfalu
- 451 – Gödöllő-Veresegyház-Erdőkertes-Veresegyház-Gödöllő
- 453 – Galgamácsa-Erdőkertes-Veresegyház-Gödöllő
- 455 – Gödöllő-Veresegyház-Vácrátót-Vác

A következő megállóhelyek találhatók Szada közigazgatási területén belül:

- Szada, Tél utca
- Szada, Dózsa György út 6.
- Szada, Dózsa György út 51.
- Szada, Dózsa György út 111.
- Szada, TŰZÉP telep
- Szada, Székely Bertalan út
- Szada, Ipari Park

## 2.5.3. Kötőpályás közlekedés

A települést közigazgatási területén nincs kötőpályás közlekedés.

A legközelebbi vasúti állomás, Veresegyház állomás, amely a településközponttól északra található a 2109. j. úton kb. 1,8 km-re.

## 2.5.4. Kerékpáros úthálózat

A település közigazgatási területén belül két helyen található:

- 2104. j. út mellett (Dózsa György út) LIDL és Rózsa utca között
- 21109. j. út mellett (Székely Bertalan út) található a Vasút utca és a déli ipari parki feltáróút között

Tervezett kerékpárhálózati infrastruktúra elemek:

Térségi, településeket összekötő:

- 21109. j. út mellett (Mogyoród felé)
- 2104. j. út mellett (Veresegyház-Őrbottyán-Vácrátót-Vác összekötő)
- Vasút utca-Déli elkerülő – Akácfa utca csomópont (Gödöllő-Szada összekötő)

Település számára fontos:

- Ősz utca – Korízmics utca – Sport utca nyomvonal
- Fenyvesliget-Fenyő utca nyomvonal
- Csapás utca
- Pazsaki utca
- Kisfaludy utca

## 2.5.5. Gyalogos közlekedés

A gyalogos kapcsolatok a meglévő és új lakóterületek kapcsolatát kell biztosítsák:

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

## 2.5.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A településen új közterületi parkolók kialakítása tervezett a közintézmények kiszolgálása érdekében. Általánosságban az egyes rendeltetésekhez a parkolást telken belül, az országos rendelkezéseknek megfelelően szükséges kialakítani.

## 2.5.7. Vízi közlekedés

A település közigazgatási területén belül nem található közlekedésre alkalmas víztest.

## 2.5.8. Légi közlekedés

A település közigazgatási területén belül nem található repülőtér.

## 2.6. Közműellátás

### 2.6.1. Közműellátottság

A beépítésre szánt területek és a belterület beépítésre nem szánt területeinek tervezett közművesítettsége teljes. A külterületi létesítmények területein is biztosítani kell a környezetvédelmi szempontból a teljes közművesítettségnek megfelelő színvonalat, a rendeltetésnek megfelelően.

Az energiaellátás tervezése során előnyben kell részesíteni a megújuló energiákat.

### 2.6.2. Közművekből következő korlátozó adottságok

A településfejlesztéshez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározásánál adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a vízmű kutak, vizes élőhelyek stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értékénövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

#### Vízellátás területén:

- a gödöllői vízműkutakat hidrogeológiai védőterülete és védőidoma,
- a vízellátást szolgáló létesítmények (a veregyházi határon meglévő vízmű gépészeti létesítmények, tározó medence),

#### Szennyvízelvezetés

- szennyvízáttemelő műtárgyak és esetleges szaghatásvédelmi területük

#### Csapadékvíz-elvezetés

- a csapadékvíz-elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval a
- a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerint
- tervezett záportározó műtárgy a Mély-árok Veregyházra átlépő pontján

#### Villamosenergia ellátás

- a zuglói és detki alállomást összekötő 220kV-os villamos átviteli hálózat, és oszloptengelyétől mért 25-25 m-es biztonsági övezete
- gödi és albertirsai alállomást összekötő 400 kV-os villamos főelosztó szabadvezetékes hálózat és oszloptengelyétől mért 40-40 m-es biztonsági övezete a mogoródi határon
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, kiépítéstől függően szakaszonként 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezetével

- Szada ellátás bázisa a Gödöllői 132/22 kV-os alállomás, a Gödöllő területén üzemelő alállomásról induló 22 kV-os hálózatok fűzik fel Szada fogyasztói transzformátor állomásait

#### Szénhidrogénellátás

- DN 800-as Vecsés – Balassagyarmat – (Szlovákia) nemzetközi nagynyomású földgáz szállítóvezeték és a hozzá tartozó gázkompresszor-állomás, a település ellátásában közvetlenül nem vesz részt
- DN 450-es (Szlovákia) – Hont – Szada – Vecsés – Százhalombatta Barátság I. nemzetközi kőolaj szállítóvezeték, a település ellátásában közvetlenül nem vesz részt
- A település földgázellátásának a bázisa az FGSZ Zrt. gödöllői nagy-/nagyközép-nyomású gázátadó állomása. Szada ellátása a 21109-es út mellett fektetett DN 200-as nagyközép-nyomású vezetékkel történik a nagyközép-/középnomású települési gázfogadójáig. A biztonsági övezete csőpalásttól mért 5-5 m.
- Települési gázfogadó és nyomáscsökkentő műtárgy

#### Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

## **2.7. Környezetvédelem**

### **2.7.1. A földtani közeg és a talaj védelme**

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződésérzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy a Településszerkezeti terv elhatározásai szerint újonnan beépítésre kerülő területek, további mindennemű tevékenység folytatása a közigazgatási területen kizárólag a talaj- és a felszíni-, felszín alatti vizek szennyezését kizáró módon történhessen. A talajszennyezések és a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében betartandó feltételek között összefüggések vannak, a talajvédelmi feltételek egyben szolgálják a felszín alatti vizek védelmét is, és fordítva.

Szada közigazgatási területén az OTrT övezeti tervlapján lehatárolt, „kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek” és „jó adottságú termőhelyi adottságú szántóterületek” nem találhatóak.

A BATrT Térszerkezeti terve az erdőtelepítésre alkalmas területeket is erdőgazdálkodási térségi területfelhasználába sorolta. A termőföld mennyiségi védelmét szolgálja, hogy a felülvizsgálat során a jogszabályok adta lehetőségek mértékéig ezen területek közül a távlatban is mezőgazdasági területként hasznosítani tervezett területeket mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja be.

A földhivataltól kapott adatszolgáltatás szerint Szada közigazgatási területén átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek:

- szántó 4, szántó 5, szántó 6,
- gyepek (legelő) 3, gyepek (legelő) 4,
- gyepek (rét) 6,
- szőlő 3,
- kert 2, kert 3,
- gyümölcsös 2 minőségi osztályba1 tartozó termőföldek.

Szada teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny, így az 59/2008 (IV.29.) FFM rendelet szerinti Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat előírásait kell alkalmazni, mely szabályozza többek között a szerves trágyával kijuttatható nitrogén mennyiségét, valamint a gazdálkodót gazdálkodási napló vezetésére kötelezi. A 27/2006 (II. 7.) Kormányrendelet előírásai különösen az állattartókat érintik, az állattartó telepek trágyatárolási gyakorlatát szabályozza szigorúan. Szadán állattartó telep létesítése, -ide nem sorolva a lovardákat és a kisebb, ökológiai szempontokat figyelembe vevő, elsősorban legeltetett állatok tartását-, nem javasolt.

Az Országos Felszínmozgás Kataszter nem jelöl felszínmozgás-veszélyes területet Szadán.

<sup>1</sup> Művelési áganként 1—8-ig terjedő minőségi skálán kerülnek besorolásra a termőföldek, az 1 a legjobb minőségű, a 8 a leggyengébb minőségű termőföldet jelenti.



A település beépített területére jellemző nyílt árkos vízelvezetés.

A jelenlegi vízelvezetési igényeket ugyan ki tudja elégíteni, de az egyre szélsőséesebb csapadékesemények helyi vízelöntést is okozhatnak, melynek eredményeképpen erózió jelentkezhethet az utaknál és a be nem épített területeken. Ennek elkerülésére az árkok, vízfolyások medrét fel kell készíteni a nagyobb intenzitású záporok fogadására: fejleszteni kell a vízelvezetés hálózati rendszerét és növelni kell a víz-visszatartás lehetőségét.

Szada közigazgatási területén a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása alapján jelenleg egy bányatelek található, a „Szada I. – homok” védnevű bányatelek, melynek bővítése tervezett.

### **2.7.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

Szada közigazgatási területe a felszínalatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település.

Szada területét Gödöllő vízbázis hidrogeológiai "B" védőidoma érinti.

A település az állam által kezelt felszíni vízfolyásai a Rákos-patak és a Sződ-Rákos-patak Szadai mellékága a Székely Bertalan útig. A többi vízfolyás kezelése az önkormányzat feladata, a feladatellátást megnehezíti, hogy a vízfolyásoknak nincs saját telke, és a parti sávok magántelkeken vannak, így a jogok nehezen érvényesíthetők.

A közigazgatási területen nem található felszíni állóvíz állandó vízborítással.

**Ex lege védett lápterületek** húzódnak a település belterületétől délre, a Natura 2000 Hálózat részét képező Veresegyházi medence kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területen. A településrendezési eszközökben az ex lege védett lápok területei a DINPI adatszolgáltatásnak megfelelően természetközeli terület (Tk) kategóriába kerültek besorolásra.

A vízfolyások öntisztulásának elősegítése érdekében a vizek környezetében a természetes, *természetközeli ökoszisztémák megőrzése* biztosítandó. A patakok belterületi szakaszán is törekedni kell a vízfolyások menti zöldfelületi sávok megtartására, rendezett kialakítására, rendszeres karbantartása az ökológiai folyosók folytonosságának biztosítására.

A természetvédelmi törvény előírásai szerint védett természeti területeken a vízfolyások, tavak partvonalától vízfolyások partvonalától számított 50-50 m-en belül épületek nem helyezhetők el.

### **2.7.3. Levegőtisztaság-védelem**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Szada az „1. Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik.

A betartandó határértékeket jelenleg a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 1/2011. (I.14.) VM rendelet mellékletei tartalmazzák.

A közigazgatási területen, az egyes területek rendeltetésétől függetlenül törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására.

### **2.7.4. Zaj- és rezgés elleni védelem**

Kiemelt zajforrás a közigazgatási területet és a belterületet is keresztülszelő 2104. j. összekötő út (Vác – Gödöllő), és az M3-M31 gyorsforgalmi utak.

A közlekedéstől és az üzemi létesítmények működése során betartandó határértékeket a 27/2008. (XII.3.) sz. KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

### **2.7.5. Hulladékkezelés**

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szempontjából a környezetkárosítás nélküli hulladékkezelés megvalósítása kiemelt jelentőségű.

A városban a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott, a tervezett fejlesztési területek a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolhatók.

A keletkező kommunális hulladékokat a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten, szelektíven kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladék-lerakóhelyre szállítani.

Az építési és bontási hulladékok kezelésével kapcsolatos, az építési tevékenység során felmerülő kötelezettségeket az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet tartalmazza. Az inert hulladék a bányarekultiválás során településen belül felhasználható.

### **2.7.6. Környezetbiztonság**

A települések kockázat értékelése szerint a 2022. január 1-től hatályos, a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete, 14.3. pontja szerint Szada Gödöllő székhelyű katasztrófavédelmi kirendeltség alá tartozik és a III. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

Szadán egyik ipari létesítmény esetében sem vált szükségessé védőövezet kijelölése.

## **2.8. Területhasználati korlátozások, védőterületek, védőövezetek és védősávok**

### **2.8.1. Jogszabályi korlátok**

#### A területrendezési tervekben megfogalmazott területhasználati korlátozások

Nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület:

- az országos ökológiai hálózat magterületén és az ökológiai folyosóban
- szőlő kataszteri területen
- gyümölcs kataszteri területen.

Erdőterület területfelhasználásra kell tervezni az erdőtervezett erdők 95 %-át.

#### Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII. 21.) Korm. rendeletben (OTÉK) megfogalmazott védőterület

Nem jelölhető ki beépítésre szánt terület, a gazdasági és néhány, a környezetére nem érzékeny különleges területen kívül:

- M3 autópálya 250-250 m-es,
- és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- a fentieket a meglévő és a tervezett közút esetében is alkalmazni kell.

Régészeti lelőhelyeket az építéssel lehetőleg el kell kerülni.

Nem lehet igénybe venni átlagosnál jobb minőségű termőföldet, a jogszabályban meghatározott kivételekkel.

#### Az egyes területeken elhelyezhető építményekre vonatkozó korlátozások

Építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása kell az országos közutak külterületi szakaszai mentén az út tengelyétől számított 50 m-en, gyorsforgalmi út tengelyétől 100 m széles sávon belül.

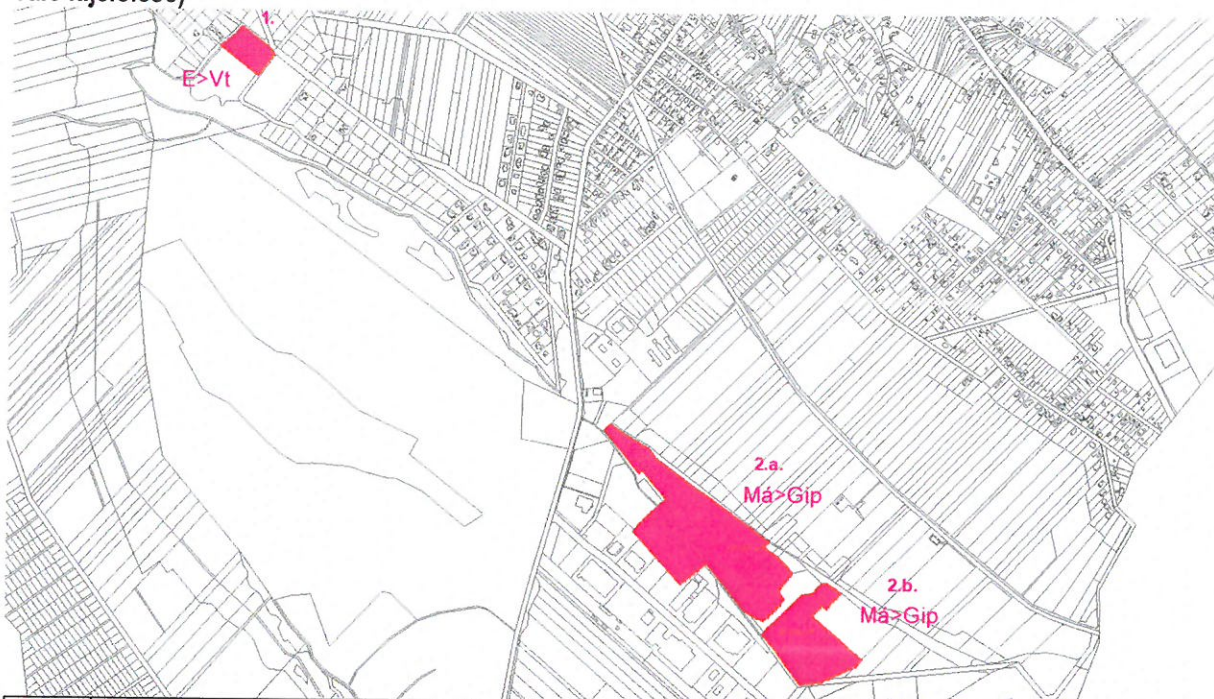
A közmű vezetékek védőtávolságait, az elhelyezhető építmények körét és kialakítását ágazati szabványok alapján az érintett szolgáltató határozza meg.

### **2.8.2. Területi adottságból eredő korlátozások**

- felszínmozgással veszélyeztetett területek vagy felszínmozgással potenciálisan veszélyeztetett területek nincsenek Szadán
- az adatszolgáltatás szerint belvizes területek nincsenek Szadán, de lokálisan a mélyebben fekvő lefolyástalan területeken, völgyekben lehetnek időszakosan vízállásos területek
- levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területek

### 3. VÁLTOZÁSOK

#### 3.1. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK (beépítésre nem szánt területek új beépítésre szánt területként való kijelölése)



	neve	területe	hatályos	tervezett	rövid leírás
1.	Fenyvesi tervezett óvoda	11922	E	Vt	<p>Az Önkormányzat határozatában igazolta, hogy a Fenyves településrész óvodai, é s esetleg bölcsődei ellátását az 1. változtatás területén tudja csak megvalósítani. A telek az Önkormányzat tulajdona. Erdőtervezett erdő (faanyagtermelő, egyéb lombelegyes-akác), az erdészeti hatósággal még nem vették fel a kapcsolatot a csereerdőtelepítés helyének és módjának tisztázására. Az ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik.</p> <p>Az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben legalább az új terület 5 %-ának megfelelő méretű közparkot kell kijelölni.</p>
2.	Ipari park bővítésének területe	114237 + 47878	Má1	Gip	<p>Szada ipari parkja betelt, az Ipari park utcában minden telket beépítettek. A további fejlesztési lehetőségek biztosítására a kialakult iparterület és az un. Fölösleg dúlői patak, más néven a Szód-Rákos-patak Szadai mellékága közötti területen tervezik az iparterületet bővíteni.</p> <p>A terület 2 telkén mezőgazdasági üzemi tevékenység folyik, a többi részt szántóföldként hasznosítják.</p> <p>A telkeket feltáró Vízimalom utca mind a Székely Bertalan utcával, mind az ipari parkkal biztosítja a kapcsolatot, a</p>



					<p>közművek az Ipari park utcában kiépültek.</p> <p>Az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben legalább az új terület 5 %-ának megfelelő méretű erdőterület kerül kijelölésre.</p>
--	--	--	--	--	---

### 3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNTBÓL MÁS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT LESZ



	neve	hatályos	tervezett	rövid leírás
I.- III.	nagy kiterjedésű önkormányzati tulajdonú területek	Lke	Vt	<p>Az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközökben kertvárosias lakóként kijelölt területeit inkább településközponti vegyes területként kívánja hasznosítani.</p> <p>A II. terület déli sarkában fogják megépíteni az új iskolát, ahol a tervek szerint a felső tagozatot fogják elhelyezni. A fennmaradó rész hasznosítására még nincsenek kialakult elképzelések.</p>
IV.	Berek utca, meglévő telephely területe	Lke	Gksz	<p>A lakóterületként kijelölt, de még mezőgazdaságiként szabályozott 2 telken a működő vállalkozást támogatja az Önkormányzat a tervezett területhasználat és övezet megváltoztatásával.</p>
V., VI.	Babföldek új kereskedelmi, szolgáltató területei	Lke és Lf	Gksz	<p>Szada és Veresegyház „ütőerének” számító Dózsa György út menti telkek beépültek A veresegyházi határral szomszédosan a hatályos tervben lakóterületként kijelölt, de</p>



				<p>kertes és általános mezőgazdaságiként szabályozott terület a Dózsa György út északi oldalának gazdasági területeihez kapcsolódik. A veresegyházi oldalon a területfelhasználás szintén gazdasági.</p> <p>A terület a felszámolt vasút helyén kialakult széles Babföldi és Diósok úton könnyen megközelíthető a Dózsa György útról.</p>
VII.	Napsugár utca	Lf	Lke	<p>A Napsugár utca egy szabályos telekosztással egy akcióban, egységes arculattal a közelmúltban létrehozott utca, jellege kifejezetten kertvárosias, a módosítást szakmai szempontok indokolják.</p>
VIII.	Szadakút töltőállomás és tenispályák	Gip	Gksz	<p>Szada töltőállomása a Székely Bertalan utca és az Ipari park út csomópontjánál épült meg. Mellette állandóan fedett tenispályák üzemelnek. Jelenleg ipari övezetben vannak, a változtatás célja, hogy a működő vállalkozások tekei a jellegüknek megfelelő építési övezetben kerülhessenek.</p>

### 3.3. BEÉPÍTÉSRE SZÁNTBÓL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT LESZ



jele	neve	hatályos	tervezett	rövid leírás
A, B, C, D, E, G, H, K		Lke	Má	<p>Az Önkormányzat úgy döntött, tekintettel a település népességének robbanásszerű, és az infrastruktúrafejlesztéssel követhetetlen mértékű növekedésére, a településszerkezeti tervben kertvárosias lakóként kijelölt, de a szabályozási tervben mezőgazdaságiként szabályozott területek tervezett területfelhasználása is mezőgazdaságra változik.</p> <p>A D terület egy része belterület.</p>
F	temető melletti erdő	Lke	E	<p>A temető mellett kijelölt erdősáv bővítése, ténylegesen nem erdő</p>





	vízfolyás = Sződ-Rákosi-patak szadai ága			patak telke a mezőgazdaságiból vízgazdálkodási területfelhasználására változik. A földhivatali nyilvántartás szerint árok. Az árok önálló telekkel nem rendelkező része mezőgazdasági területhasználatú marad.
f	Bánya	Má	Kb-B	Bányatelek és a tervezett bővítésének a területe. A bányabővítéshez elkészült a ...dokumentáció. A bánya területe a rekultivációt követően a tervek szerint gyepes terület lesz.
g		Má	Kb-G	meglévő gázkompresszor állomás
h		Má	Ev	Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők erdőterületre változnak, a hatályos terv szerinti olyan erdőterületek, amelyek nem nyilvántartott erdők, mezőgazdaságira változnak.
i		E	Má	
j		E	Má	
k		Má	Ev	
m		Má	Ev	
n				
p	M3-M31 csomópont északi része	Má	Kö-U	A hatályos településszerkezeti terv készítése után valósult meg az M31 gyorsforgalmi út és az M3 autópálya csomópontja. Ennek területe lesz, lekövetve a már végbe ment változást, közlekedési terület.
q	M3-M31 csomópont déli része	E	Kö-U	
r	Ősz utca tervezett közparkja	E	Z	Az Ősz utca mentén a településrendezési tervekben erdő terület, ténylegesen nem erdő zöldterületté fejlesztése tervezett.

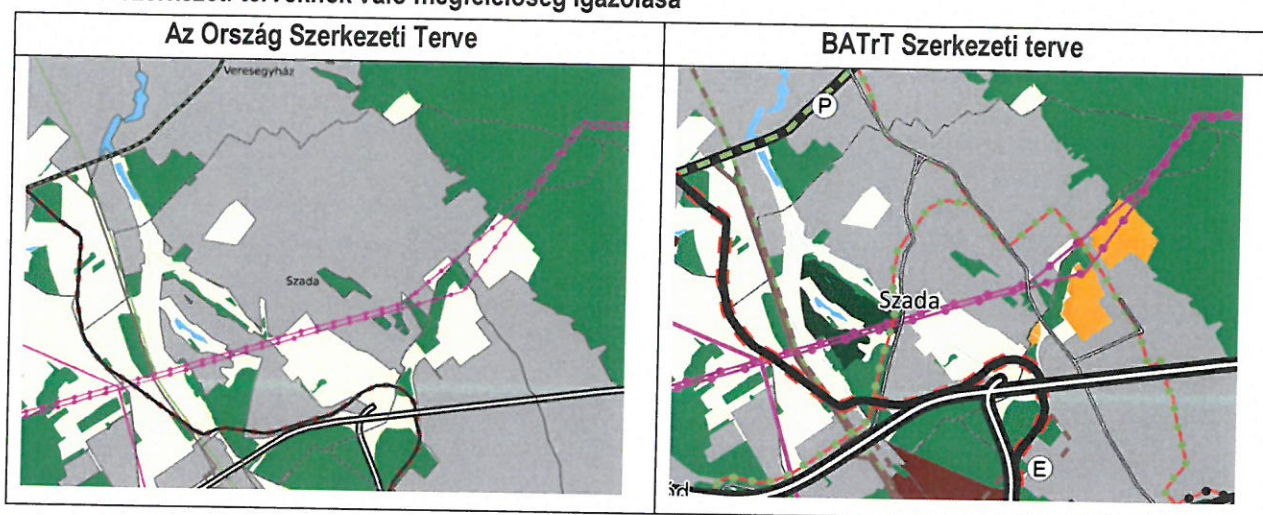


#### 4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A területrendezési — településrendezési tervek összhangjának igazolása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv. alapján történik. A területrendezési tervek kiegészítő övezeteinek lehatárolását és a rájuk vonatkozó szabályokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM R.) vesszük figyelembe.

Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (2020. július 1-től hatályos, a továbbiakban PMTrT) 2. § szerint az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed.

##### 4. 1. Tészerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban OTrT) a Trtv. 2. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (a továbbiakban BATrT) a Trtv. 7. melléklete. Az OTrT térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti Tervének való megfelelés kerül értékelésre.

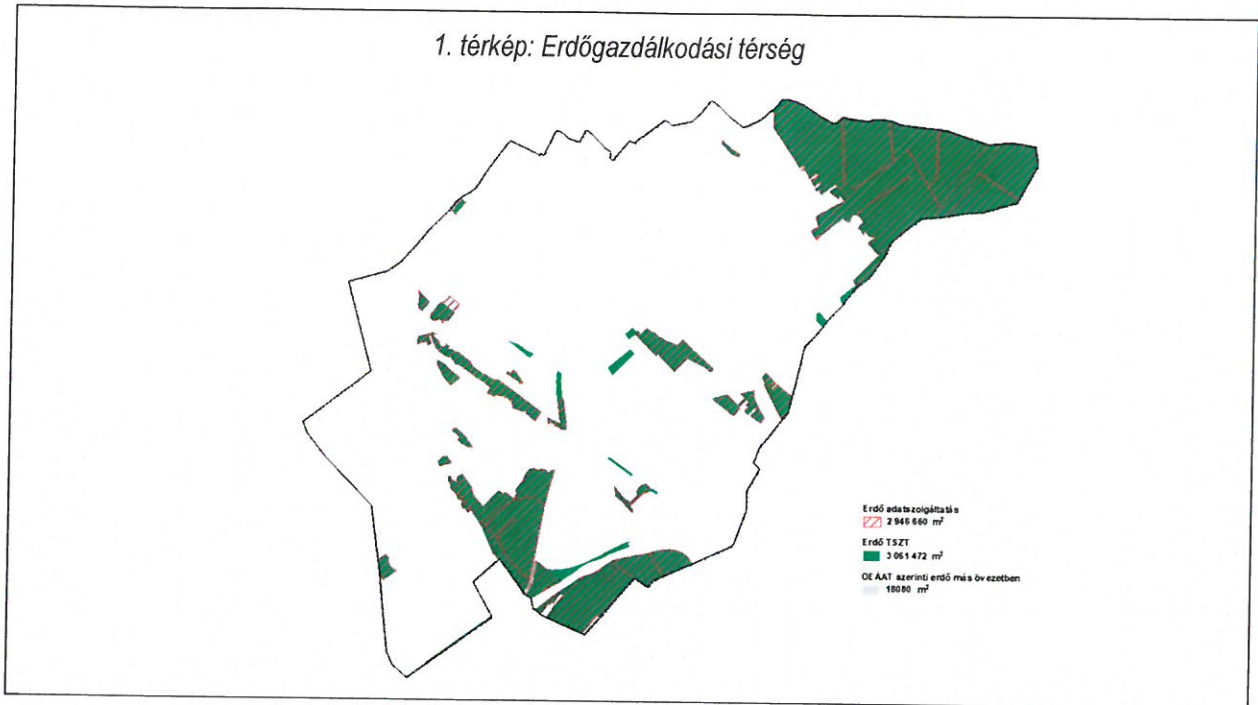
TÉRSÉGEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK (OTrT), térségi területfelhasználási követelményeknek való megfelelés részletes igazolása:

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények OTrT 11. §	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség  Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: 2.946.660 m <sup>2</sup> ebből nem erdőterület felhasználásra tervezett: 18080 m <sup>2</sup>	a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	A TSZT felülvizsgálat során erdőterületek elsődlegesen az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők (meglévő erdők) lettek, másodsorban a hatályos településrendezési terv szerinti és a temető melletti tervezett erdők (a szabályozási tervben Ev-2 övezetek)
	Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során az erdőtervezett erdőkből 18.080 m <sup>2</sup> nem erdő területfelhasználásra tervezett (tervezett fenyvesligeti óvoda területe és útszélesítések területe).  <i>lásd 1. térkép</i>

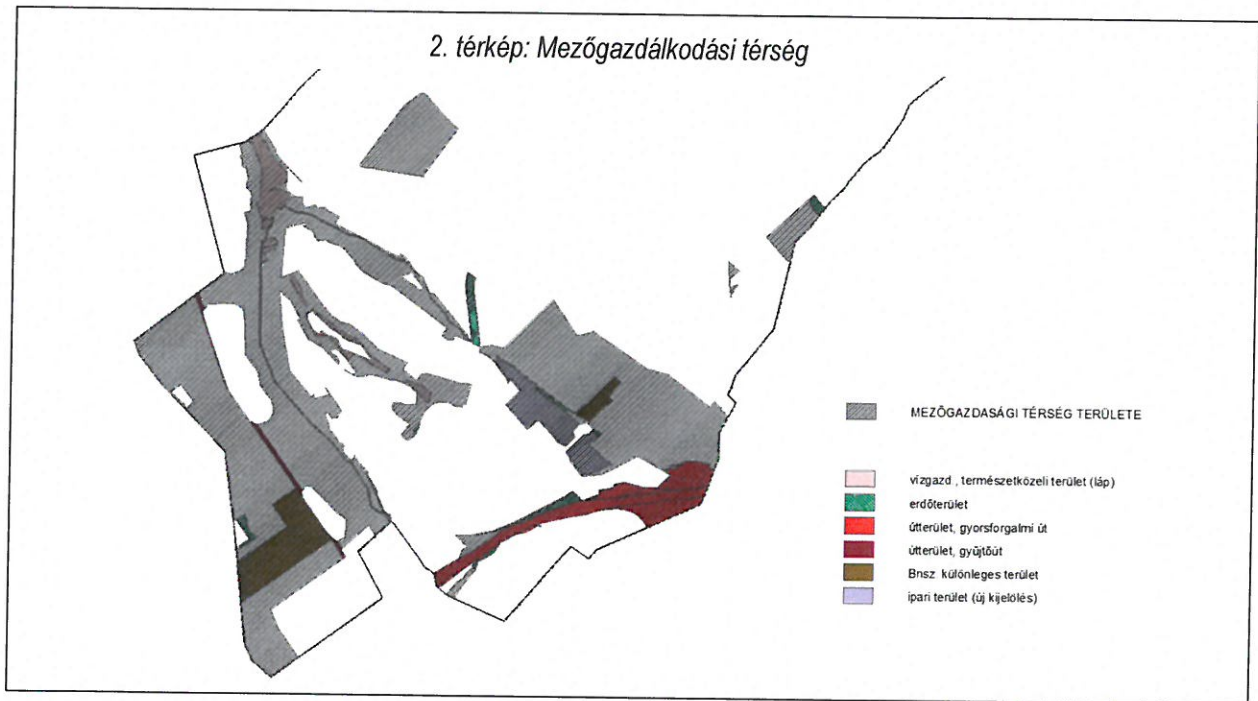
		Ez az erdőtervezett erdők 0,6 %-a. < 5%, Megfelel.																
Mezőgazdálkodási térség Területe a BATrT-ben: 4.039.307 m <sup>2</sup>	b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	A TSZT felülvizsgálat során mezőgazdasági térségben kijelölt területek: <table border="1"> <thead> <tr> <th>területegység</th> <th>m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>vízgazd., természetközeli (láp)</td> <td>160.413</td> </tr> <tr> <td>erdő</td> <td>76.564</td> </tr> <tr> <td>M3</td> <td>267.931</td> </tr> <tr> <td>gyűjtőút</td> <td>287.03</td> </tr> <tr> <td>Bnsz különleges</td> <td>228.005</td> </tr> <tr> <td>Gip</td> <td>154.409</td> </tr> <tr> <td>összesen</td> <td>916.025</td> </tr> </tbody> </table> <p>A mezőgazdasági térség 22,9% nem mezőgazdasági terület, 77% mezőgazdasági terület. lásd 2. térkép Megfelel. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. Megfelel.</p>	területegység	m <sup>2</sup>	vízgazd., természetközeli (láp)	160.413	erdő	76.564	M3	267.931	gyűjtőút	287.03	Bnsz különleges	228.005	Gip	154.409	összesen	916.025
területegység	m <sup>2</sup>																	
vízgazd., természetközeli (láp)	160.413																	
erdő	76.564																	
M3	267.931																	
gyűjtőút	287.03																	
Bnsz különleges	228.005																	
Gip	154.409																	
összesen	916.025																	
Vízgazdálkodási térség	c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani	A BATrT vízgazdálkodási területe a TSZT felülvizsgálat során természetközeli területfelhasználású (láp) Megfelel.																
Települési térség	d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	Megfelel.																



1. térkép: Erdőgazdálkodási térség



2. térkép: Mezőgazdálkodási térség



kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények BATrT 38.§. §	Megfelelőség igazolása
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.	A BATrT szerkezeti tervlapján nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség a korábban golfterületként meghatározott terület, amely 2004-ben NATURA 2000 védettségű lett. A hatályos szabályozási terven az un. golf-terület M4-2/b övezetként szabályozott, a felülvizsgálat során tájgazdálkodási mezőgazdasági terület és az Országos Erdőállomány Adattári erdők területén erdő terület került kijelölésre. Új övezet nem került kijelölésre (nem tekintjük új kijelölésnek az általános mezőgazdaságból tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet kijelölését). Megfelel.

A műszaki infrastruktúra-hálózatok tekintetében Szadát érinti:

-meglévő

- villamosenergia-hálózat elemei
- nagynyomású földgázvezeték
- termékvezeték
- országos mellékutak

tervezett

- Gödöllő-Vác országos főút (a 4. mellékletben a 213. sz.)
- térségi kerékpárút

A műszaki infrastruktúra-elemeket a településszerkezeti terv feltünteti.



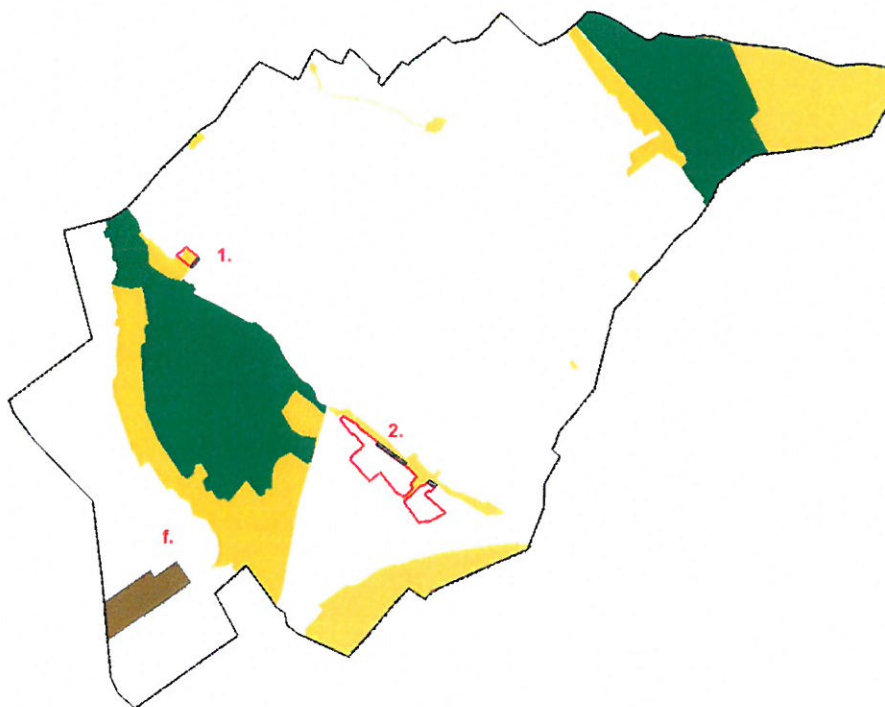
## 4.2. Térségi övezeteknek való megfelelés igazolása

2.1. Országos övezetek és az egyes tervezési területek érintettsége, területrendezési és településtervezési követelmények (Az egyes övezetek érintettségét a új beépítésre szánt terület és bányaterület vonatkozásában vizsgáljuk).

Az OTrT országos övezetei	Szada közigazgatási területének érintettsége	új beépítésre szánt terület és bányaterület érintettsége
<b>1-3. Az országos ökológiai hálózat övezete *</b>	igen	<b>1. terület</b>
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	
5. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	
<b>6. Erdők övezete*</b>	igen	<b>1. terület</b>
<b>7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b>	igen	<b>nem</b>
<b>8. Tájképvédelmi terület övezete*</b>	igen	<b>1. terület</b>
9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem	
<b>10. Vízminőség-védelmi terület</b>	igen	<b>igen</b>
11. Nagyvízi meder övezete	nem	
12. VTT-tározók övezete	nem	
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	

\*az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatását vesszük figyelembe

### 1-3. Az országos ökológiai hálózat övezete



Az 1. terület egy része az ökológiai hálózat pufferterrülete.

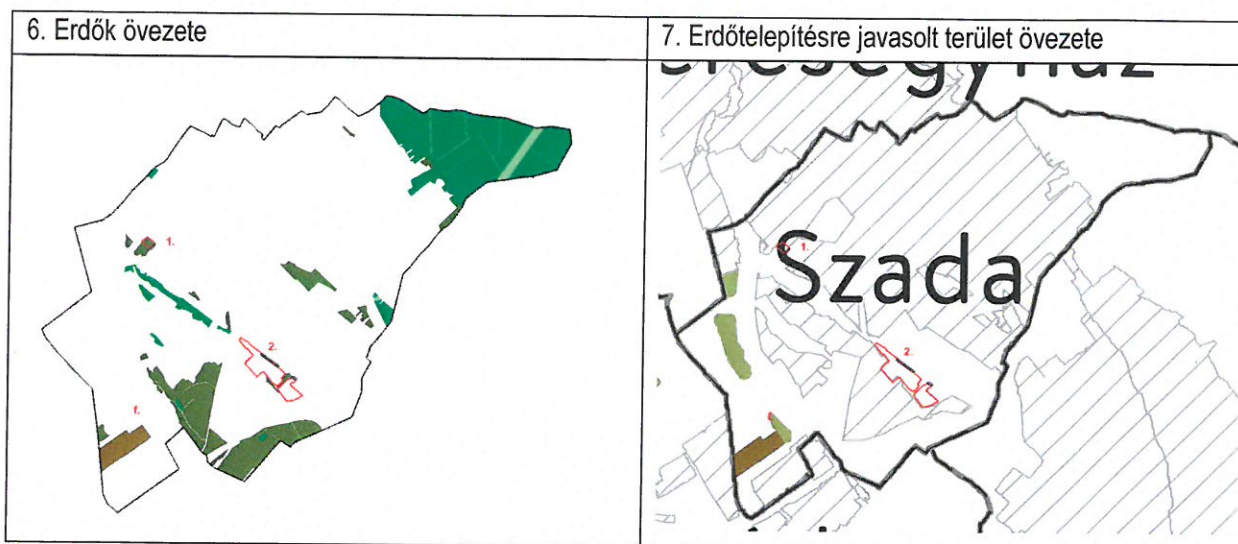
**Trtv. 27. (1)** Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

igazolás:

az 1. területet 3 irányból beépítésre szánt területek veszik körül. Nem határos a magterülettel, attól még elválasztja a pufferterület.

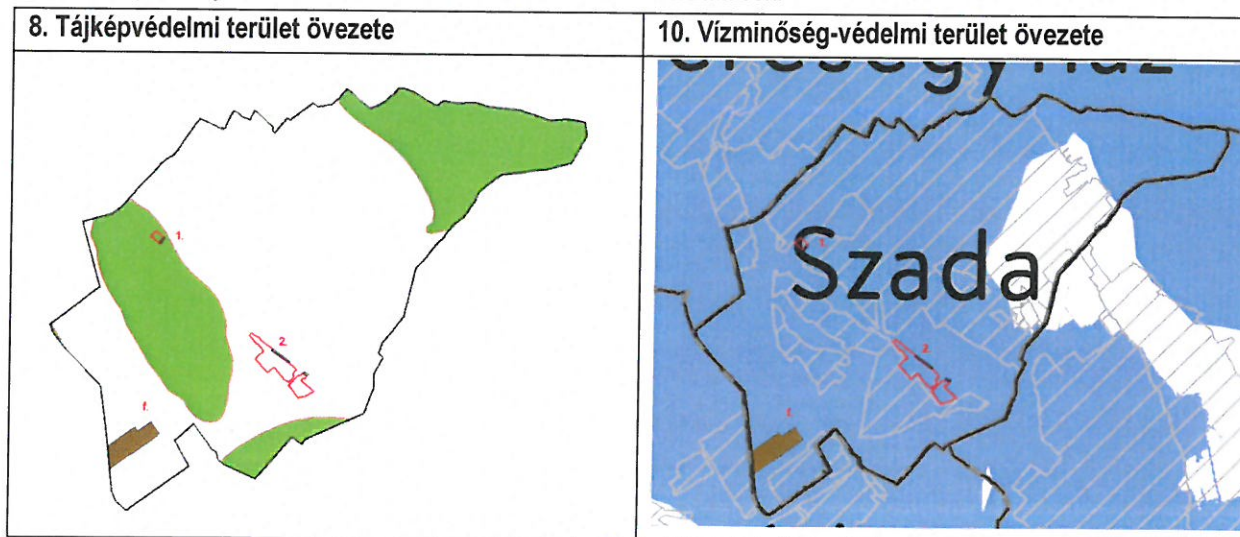
A 2. területet nem érinti az ökológiai hálózat. A Fölösleg dűlői vízfolyás ökológiai folyosótól az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggő erdősáv választja el.



Az 1. területen a 2547/1 hrsz telket az Országos Erdőállomány adatárban nyilvántartott erdő fedi le. A bányaterület nem érinti az erdők övezetét.

TrTv 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Szada erdőterületeinek 0,6 %-a nem erdő övezet a településszerkezeti tervben, ezeket a tényleges igénybevétel előtt ki kell váltani más helyen, lehetőleg a település tervezett erdőterületein megvalósított erdőtelepítéssel.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete ét nem érintik a változtatások.



A tájképvédelmi terület övezetét az 1. terület érinti. A bányaterület nem érinti.

**MvM R 4.§ (2)** A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy



annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.

igazolás: Az 1. területre vonatkozóan a kifejezetten az oktatási-nevelési intézményekre alkalmazott építési övezet került megállapításra, 25 %-os beépíthetőséggel, 8 m legnagyobb megengedett épületmagassággal, így a beépítés a lombkoronaszt alatt marad és illeszkedik a védett természeti területekhez és a környező kertvárosias lakóövezetekhez is.

Mindhárom vizsgált terület, ahogy más, már korábban kijelölt beépítésre szánt és nem szánt terület érinti a vízminőségvédelmi terület övezetét.

**MvM R. 5. § (2)** bekezdés szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

igazolás: A vízvédellel érintett területeken a beépítésre szánt területeken a tervezett közművesítettség teljes. A szennyvizek szikkasztása a település teljes területén tilos. A csapadékvizeket elszikkasztása megengedett.

Az MvM R 5. § (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az előírást a hatósági eljárásokban alkalmazni kell.

2.2. Kiemelt térségi övezetek és a tervezési terület érintettsége, területrendezési és településtervezési követelmények

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Szada közigazgatási területének érintettsége	tervezési terület érintettsége
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	
ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen	nem
földtani veszélyforrás terület övezete	nem	

**MvM R. 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.

igazolás:

A bányaterület és annak a bővítése beépítésre nem szánt bánya övezetbe került besorolásra.

#### 4.3. Új beépítésre szánt területek kijelölésének általános szabályai

**A Trtv. 12. § (3)** szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Megfelelőség igazolása:

terület jele	beépítésre szánt terület		közpark vagy erdő		arány %
	felhasználása	területe (m2)	felhasználása	területe (m2)	
1.	Vt	11612	Z	1566	
2.a.	Gip	109.406	E	5147	
2.b.	Gip	45003	E	1695	
összesen		166.021		8408	5%

A Trtv. 13. § (1) bekezdése szerint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az új beépítésre szánt területek (1. Fenyvesligeti tervezett óvoda, a továbbiakban 1. változtatás, és az Iparterület bővítése, a továbbiakban 2. változtatás) kijelölése nem érint borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészletet, **a változtatás megfelel.**

A Trtv. 13. § (2) bekezdés szerint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése nem érint Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet, **a változtatás megfelel.**

#### 4.4. A BATrT külön szabályainak való megfelelés igazolása

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

Hatályos településszerkezeti terv szerinti	erdőterület		3.103.183 m <sup>2</sup>
településszerkezeti terv felülvizsgálata során	erdőterület	3.063.379 m <sup>2</sup>	3.222.170 m <sup>2</sup>
	természetközeli terület	158.790 m <sup>2</sup>	

#### ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A Trtv. 40. § (1) bekezdés szerint a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

A 8. melléklet szerint:

1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
59.	Szada	874,13	1667,86	52,41

**A települési térség 2 %-a: 8741300 (m<sup>2</sup>) x0,02=174.826 m<sup>2</sup>.**

**Az újonnan kijelölt (a Trtv. hatályba lépése óta kijelölt) beépítésre szánt terület összes területe 166.021m<sup>2</sup>, 1,9%. Későbbi módosítások során felhasználható marad 8.805 m<sup>2</sup>.**

Területrendezési követelmények Trtv. 38. §	Megfelelőség
(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha	
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez	✓
táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket	Az 1. terület igénybevételekor az erdő pótlásáról gondoskodni kell, lehetőleg a településen belül kijelölt tervezett erdő övezetben



a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül	az 1. terület közművel ellátott a 2. terület az ipari park közműhálózatának továbbépítésével megoldható
(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	✓
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki	kapcsolódik
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t	az új kijelölt vegyes terület 1,16 Ha

#### 4.5. Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTrT) egyedi övezetei

A PMTrT egyedi övezetei	Szada érintettsége
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	<b>igen</b>
kertes mezőgazdasági területek övezete	nem
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem

PMTrT10. § A turisztika i 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.

igazolás:

Szadán nagyszabású turisztikai fejlesztések nem tervezettek, a Székely kert és más, a helyi identitás erősítése és az örökség védelme kiemelten fontos. Fejlesztendő az ökoturizmus, amelynek helyszínei a Páskom és a Margita védett területei, a lótarast támogató szabályozás és a Farm-étterem számára kijelölt beépítésre nem szánt ökoturisztikai terület kijelölése.

A folytonosságot biztosító nyomvonalak tervezett elemei

- a térségi és települési kerékpárúthálózat,
- a Szada-Veresegyház nyugati elkerülő út
- az OTTr szerinti Gödöllő-Vác, vagy Gödöllő-Sződliget főút

## 5. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

TERÜLET FELHASZNÁLÁS	Terület m <sup>2</sup>	Terület Ha	biológiai aktivitás- érték szorzó*	biológiai aktivitás- érték érték
Beépítésre szánt				
Lf (falusias lakóterület)	1656426	165,64	2,4	397,54
Lke (kertvárosias lakóterület)	3090493	309,05	2,7	834,43
Vt (településközpont vegyes terület)	496152	49,62	0,5	24,81
Gksz (kereskedelmi szolgáltató terület)	622598	62,26	0,4	24,90
Gip (ipari gazdasági terület)	973769	97,38	0,4	38,95
K-Sp (Nagykiterjedésű sportterület)	134094	13,41	3	40,23
K-Id.O (Idősek otthona)	25043	2,50	3	7,51
K-R (Rekreációs különleges terület)	20128	2,01	3	6,04
K-VH (Vadászház)	4967	0,50	3	1,49
Beépítésre nem szánt				
Z (zöldterület, közpark)	60998	6,10	6	36,60
Má (mezőgazdasági, általános terület)	3535341	353,53	3,7	1308,08
Mk (kertes mezőgazdasági)	51569	5,16	5	25,78
Mt (Tájgazdálkodási mezőgazdasági)	1643842	164,38	3,7	608,22
V (vízgazdálkodási)	49370	4,94	7	34,56
KöU (Orsz. Közút és helyi gyűjtőút)	814943	81,49	0,5	40,75
Tk (Természetközeli terület)	158791	15,88	8	127,03
Ev (Védelmi erdőterület)	2485893	248,59	9	2237,30
Eg (Gazdasági erdőterület)	452796	45,28	9	407,52
Ek (Közjóléti erdőterület)	123926	12,39	9	111,53
Kb-T (Bnsz. Temető területe)	40052	4,01	3	12,02
Kb-Öt (Bnsz. Ökoturisztikai terület)	31137	3,11	3,7	11,52
Kb-B (Bnsz. Bányaterület)	150577	15,06	0,2	3,01
Kb-VM (Bnsz. Vízműterület)	12167	1,22	5	6,08
Kb-G (Bnsz. Gázkompresszor állomás területe)	46290	4,63	0,4	1,85
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>16681362</b>	<b>1668,14</b>		<b>6347,76</b>

\*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. táblázata alapján, 2022. július 16. állapot szerint

**SZADA BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE 6348.**

Szada, 2022. december 15.