

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

SZADA **NAGYKÖZSÉG** **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI** **ESZKÖZÖK**

FELÜLVIZSGÁLATA

ALÁTÁMASZTÓ **JAVASLAT**

2022.

TARTALOM

S Z Ö V E G

(önálló tartalomjegyzékkel)

1. melléklet: önkormányzati határozat az új beépítésre szánt területekről
2. melléklet: OTÉK alóli felmentés kérelem indoklása (Gip-4 építési övezet)

R A J Z I M U N K A R É S Z E K

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

- közlekedési hálózati

KÖZMŰ ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

- vízellátás
- vízvezetetés
- villamosenergia-ellátás
- földgázellátás
- elektronikus hírközlés

ELŐZMÉNYEK

Szada településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a 149/2018. (11. 29.) képviselő-testületi határozatával döntötte el Szada Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete. A tervezés 2019. tavaszán kezdődött meg.

2020-ban elkészültek a megalapozó vizsgálatok, 2021-ben a településfejlesztési koncepció tervezete. E két dokumentum képviselő-testületi megvitatása 2021. júliusában megtörtént, a képviselő-testület a 65/2021. (VII. 14.) határozatot hozta.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának javaslata a megalapozó vizsgálatokon és a településfejlesztési koncepción, valamint az egyes területekre vonatkozó képviselő-testületi döntéseken alapszik, azokat figyelembe véve készül.

I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ELEMEI, VÁLTOZÁSAI ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET JAVASOLT ALAKÍTÁSA

1.1.1. A településszerkezet kialakulása, a hatályos településszerkezet terv területfelhasználási rendszere

Szada történetileg kialakult belső szerkezete szerves fejlődés eredményeképpen jött létre. A település központját ma is az a domborzatot követő szerkezetű településrész alkotja, amelynek kialakulása visszakövethetően a XVIII. században kezdődött meg.

Az 1870-ben 1000 fős település lélekszámban 100 évig egyenletesen, évi 0,5-1 %-kal növekedett, míg 1970-re elérte a 2200 főt. A területi terjeszkedés a szerkezetet meghatározó utak, elsősorban a Dózsa György út mentén ment végbe, de egyre több ház, villa és kúria épült a Szőlőhegyen.

Ezután az épülő M3 autópálya ellenére (1978. október 16-án adták át) 20 év stagnálás következett. 1970-ben megszüntették a Veresegyház és Gödöllő között közlekedő, a XIX. században indult, gőzmozdonnyal vontatott kisvonalat.

Szada népességszámában robbanásszerű növekedést a rendszerváltás utáni évek hoztak. 1990 és 2010 között, majd 2017 után újra, a növekedés évi 3-4 %.

Szada község területére először 1999-ben készült olyan Településszerkezeti terv (95/1999. számú határozattal elfogadva), Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat (11/1999. számú rendelet), ami az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeleten (OTÉK) alapult.

A hatályos településrendezési eszközöket készítő FOR-MA Kft. 2005-ben kapott megbízást a Településfejlesztési koncepció elkészítésére, a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv és helyi építési előírások (HÉSZ) felülvizsgálatára, módosítására. A Szabályozási terv a község teljes közigazgatási területére készült el. A hatályos településszerkezeti tervet a 21/2008. (03.03.) sz. határozattal fogadták el. Ennek leírása szerint akkor a korábbi elhatározások nem változtak jelentősen, ugyanakkor integrálták az 1999. és 2005-2008 között részterületekre elkészült módosításokat, szabályozási terveket.

A korábbi és a 2008-ban elfogadott településszerkezeti terv kijelölte a térszerkezet fejlesztési lehetőségeit. Még 2005 előtt jelölhették beépítésre szánt területként a mai, a településmagtól térben elkülönülő Fenyvesliget, vagy Fenyvesligetliget lakóterületeket, a Várdomb lakóterületeit és több más, kisebb „zöldmezős” új lakóterületet, valamint ekkorra már megkezdődött az ipari park fejlesztése. Az akkor elhatározott irányokat a területrendezési tervek rögzítették.

A hatályos terv készítésének idején, 2005-2008 környékén, annak leírása szerint Szada közigazgatási területéből 5.885.914m² (558,6 Ha) belterület, 146.598 m² (14,7 Ha) zártkert. Mára a belterület 6.438.532m²-re (643,9 Ha), hozzávetőlegesen 15%-kal nőtt, a zártkerti fekvésű területek 63.814 m²-re(6,4 Ha) csökkentek.

A településszerkezeti terv lehetőségeit a község az elmúlt másfél évtizedben csak részben használta ki, a kijelölt, de akkor még be nem épült területek egy részének szabályozása nem történt meg, így ténylegesen ezek a területek nem váltak felhasználhatóvá a településszerkezeti tervben megjelenő célra.

Szadára jellemző a belterület, beépítésre szánt területek nagy aránya a külterülethez, illetve a tájat meghatározó beépítésre nem szánt területekhez képest. (A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete szerint a település 1667,86 hektáros közigazgatási területéből 874,13 hektár, 52,14 % települési térség.)

A településkép és természetvédelmi szempontból is kiemelkedő jelentőségűek az erdők és patakok, a források és a környezetükben kialakult zöldfelületek. Összefüggő, a település belterületétől észak-északnyugatra és délkeletre találhatók. Ezek jellegükben, domborzatukban és flórájukban teljesen eltérő, egymáshoz nem kapcsolódó területek.

A település keleti határán a Margita emelkedik ki, a település legmagasabb pontja, 345 m is található. Része az ökológiai hálózatnak és a gödöllői tájvédelmi körzetnek, országos természetvédelmi terület, kiemeleten védett részekkel. A védett területeket erdők borítják. Az erdő alatt mintegy 9,5 hektár nagyságú, jelenleg szántó művelési ágú, de ténylegesen gyeperes terület különleges sport területként tervezett (csak kis részben érinti az ökológiai hálózat pufferterülete, nem védett).

A település nyugati részén, a Szódrákosi patak és annak Szadai mellékága, - a korábbi Szentjakab pusztája szadai része-, láprétekkel, gyepekkel és erdőkkel tagolt területe képezi az ökológiai hálózatot. Jelentős része Natura 2000 védett terület. A rendszerváltás utáni években golfpályát terveztek ide, aminek a megvalósítása, az időközben megállapított védettségek miatt is, mára irreálissá vált. Településszerkezeti besorolása nagy zöldfelületigényű különleges terület, golf, rekreáció, szabadidő-központ rendeltetéssel.

A településszerkezeti terv általános és korlátozott mezőgazdasági területfelhasználást különböztet meg, utóbbiba sorolva elsősorban a réteket és legelőket.

A településszerkezet meghatározója az M3 és az M31 gyorsforgalmi utak és csomópontjuk. A településszerkezeti terv a meglévő úthálózaton kívül feltünteti a tervezett ún. elkerülő utat, ami az M2 és az M3 gyorsforgalmi utat hivatott összekötni, elkerülve a Vác-Gödöllő útvonal településeinek lakott részeit, és egyben gyors, kapcsolatot biztosítani a településeknek egymás között is. Az érintett települések számára fontos út nyomvonalát az elmúlt 20 évben nem rögzítették.

A gyorsforgalmi út „levágja” Szada legdélebbi, javarészt gazdasági rendeltetésű erdőkkel borított területeit a település többi részétől, ezek csak Mogyoródon (és erdei utakon Gödöllőn) keresztül közelíthetők meg.

A hatályos településrendezési eszközökkel azonosan, a Dózsa György utat részben kiváltó, azzal párhuzamos út kialakítása tervezett, amely kiegészülve a rá merőleges, a Halesz utcáig építendő úttal már a Vasút utca előtt elvezeti a forgalmat a Székely Bertalan út felé.

1.1.2. Javasolt területfelhasználási rendszer

A területfelhasználási rendszer a hatályos tervből kiindulva, és figyelembe véve azt, hogy a település lélekszámának növekedését nem tudja követni sem az úthálózat, sem az intézményhálózat fejlesztése, ugyanakkor a település értékei között számontartott falusias jelleg is egyre nehezebben őrizhető meg, a választott képviselők úgy határoztak, hogy

1. a még nem lakóterületként szabályozott, a településszerkezeti tervben kijelölt lakóterületek fejlesztése nem időszerű, ezeket a területeket mind a településszerkezeti tervben, mind a szabályozási tervben általános mezőgazdasági területként tervezi felhasználni, illetve a Diósok területén kereskedelmi, szolgáltató területre változik,

2. az 1. pont alól kivételek az önkormányzati tulajdonú területek, amelyeket településközponti területként tervez használni, a település intézményhálózatának szükséges és lehetőségek szerinti bővítésének függvényében. A területhasználat módosítása során kiemelten került figyelembevételre az a cél, hogy az önkormányzati tulajdonú területek a településfejlesztési koncepció célkitűzéseinek leginkább megfelelő rendeltetésű területfelhasználásukká váljanak, így támogatva a sokrétű, és a lakosság életminőségét is javító hasznosítását.

Ezen kívül döntöttek

3. az iparterület bővítésének lehetőségét megteremtve új beépítésre szánt területet jelöl ki, a beépült Ipari park és a Fölösleg dűlői vízfolyás (Szódrákosi patak Szadai mellékága) között,

4. a Fenyvesliget lakóterület intézményi ellátásának érdekében egy új településközponti területet terveznek kialakítani, elsősorban óvoda építésének céljára, meglévő önkormányzati tulajdonú erdőterületen, amely a védett természeti területek közelségében az ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik,

5. megváltozik néhány kisebb területen a már beépítésre szánt területen belül a tervezett területfelhasználás, elsősorban a már kialakult használatnak megfelelően,

6. a hatályos szabályozási tervben az általános mezőgazdasági terület Má-1/b jelű családi gazdálkodási övezetében működő ökogazdálkodó kérésének eleget téve önálló, beépítésre nem szánt különleges övezetet jelöl ki annak érdekében, hogy ott az ökológiai gazdálkodásból származó élelmiszereket feldolgozva elárúsító hely, étterem legyen elhelyezhető,

7. a bányavállalkozó kérésének eleget téve a képviselő-testület támogatta a meglévő bányaterület és bővítése beépítésre nem szánt különleges területté változtatását.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek változása és a településszerkezeti tervben mezőgazdasági művelés alatt álló területeken kijelölt erdőterületek miatt módosulnak az erdő- és mezőgazdasági területek, valamint a

tervezett különleges területeket érintő adattári erdők területe különlegesebből erdőre változik.

A fentieket figyelembe véve a településszerkezeti terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja a település közigazgatási területét.

- **Beépítésre szánt területek**

A településközpont és településközponti területek

A. településmag minden valószínűség szerint a középkorból örökölte szerkezetét. Kialakulásában meghatározó volt a domborzat. A település legfontosabb útja a Gödöllő-Vác út (ma Dózsa György út), ami két lokális csúcs, az Illés tető és a Várdomb között mély völgyben halad. Innen ágazik ki a Pusztaszent Jakab és Mogyoród felé vezető, ma Székely Bertalan nevét viselő út. A település két fő útjának találkozási pontja jelöli ki a központ helyét.

A község közintézményei, templomai elsősorban a Dózsa György út mentén sorakoznak, és hagyományosan itt bonyolódott a kereskedelem is.

A lakosságszám növekedésével az új utcák is ehhez a szerkezethez kapcsolódtak, szabálytalan, a domborzatot követő utcahálózattal.

A település központi részei településközponti területfelhasználásúak.

Településközponti területek lettek a nagyobb összefüggő önkormányzati területek, ahol a lakosság ellátásának intézményigénye elégíthető ki, valamint a hatályos tervben kijelölt helyi kis központos számára kialakított területek.

Településközponti területté válik a tervezett új iskola telke is.

Lakóterületek

- Falusias lakóterületek

A hagyományos falusias beépítés - keskeny, hosszú, utcára merőleges telkek, oldalhatáron álló beépítés, keskeny, hosszú, az utcára merőleges gerincű magastetős épületekkel, a lakás mögött különböző gazdasági célú és állattartó épületek-, őrzik a korábban szinte kizárólag a mezőgazdaságból élő település falusias jellegét.

Szintén falusias lakóterületek a Dózsa György út mentén az 1950-es, 60-as és 70-es években épült sáttetős házak telkei, és az ekkor beépült Sport utca környéke.

Falusias lakóterületben vannak olyan, az alapellátást szolgáló, de családi ház méretű épületben helyet kapó intézmények, mint a minibölcsőde és a védőnői szolgálat.

- Kertvárosias lakóterületek

A hagyományosan beépült falusias lakóterületeket később beépült lakóterületek övezik. Ezek a beépítések inkább már kertvárosias karakterűek, így az új lakóterületek kertvárosi övezetbe vannak sorolva.

A legújabban, az ezredforduló környékén tervszerűen felparcellázott területeken jelenleg is folyamatosan beépülő településrészek szintén kertvárosias lakóterületek. Ezeken a területeken a telkek jellemzően nagyok, területük a szabályozásnak köszönhetően legalább 1500 m².

Gazdasági területek

- Kereskedelmi, szolgáltató területek

Szada kereskedelmi, szolgáltató területei a korábbi elhatározásokhoz képest nem változnak, alapvetően a Dózsa György út mentén, és a tervezett, a Vasút utcát kiváltani hivatott út mentén helyezkednek el.

A 2005-ben kijelölt kereskedelmi, szolgáltató területek közül eddig a Gödöllő határában lévő valósult meg, ez a tervek szerint hamarosan szinte teljesen beépül.

A veresegyházi határon fekvő Háromfertyály, még be nem épült kereskedelmi, szolgáltató újrászabályozásra kerül azért, hogy a tulajdonosok könnyebben meg tudják valósítani a telekalakításokat és az szükséges infrastruktúrát (út, közmű).

Kereskedelmi, szolgáltató területre változik az ipari parkban kialakult töltőállomás és tenispályák területe.

- Ipari területek

Ipari területek Szadán a meglévő ipari vállalkozások területei (ipari park, a régi tsz-major területe, Mondi Kft.)

Az ipari területek telkei 1-2 kivétellel beépültek.

Az ipari park bővítése céljából a településszerkezeti tervben újabb ipari terület került kijelölésre, a beépült ipari park és a Fölösleg dűlői vízfolyás között, jelenleg mezőgazdasági feldolgozó és mezőgazdasági hasznosítású területen. A terület tényleges felhasználása, szabályozása településrendezési szerződés alapján lehetséges.

Különleges területek

Beépítésre szánt különleges területek:

- sportterületek

A településszerkezeti tervben 4, egymástól adottságaikban, elhelyezkedésükben és méretükben is eltérő terület van kijelölve, elsősorban sportolási célra:

1. a margitai erdők alatti, mintegy 9,5 hektáros, lankás, gyepes terület, amelyen a tényleges befektetési szándékok nem ismertek (4183 hrsz),
2. szintén a Margita erdőterületeinek határán az Erdő útról nyíló, korábbi lovarda területe 2 telken (031/4 és 031/6 hrsz), méretük 8100 és 3900 m², a nagyobbik az ökológiai hálózat puffertünetének, a kisebbik a magterületnek a része,
3. a lakóterületek közé ékelődő, közel fél hektáros közterület, amely magába foglalja a Szabadság utca egy rövid gyalogos szakaszát, és amelyen egy kisebb sportpálya, valamint játszótér épült a közelmúltban (790/10 hrsz),
4. a község sportpályáinak telkei a köztemető mellett (068 hrsz, területe 7000 m², 2990 hrsz és a 295/7 hrsz, területük egyenként 8000 m², az övezet területe az utcaszabályozások után 20940 m²)

- Margita időszotthon területe

Különleges területbe sorolását különleges adottságai indokolták. A főépület építtetői és első lakói a Rudnyánszkyak voltak, építésének idejét 1864-1871 közé teszik. 1909-1911 között báró Vécsey István megrendelésére Kós Károly tervei alapján átépítik. Kertje 4 hektáros angolpark idős fákkal. A park halastava, amelyet 5-6 forrás táplálhat, ökológiai szempontból is értékes. A Halyagos (régai térképeken szereplő írásmód) vagy Hajagos (mint utcanev is) patak forrásának vize korábban ajánlott volt fogyasztásra, így ide jártak ivóvízért¹.

A Margita Időotthont a Pest Megyei Önkormányzat üzemelteti, az ingatlan állami tulajdon.

- különleges rekreációs terület

A beépítésre szánt rekreációs terület önkormányzati tulajdonú, korábban ismereteink szerint a községi szeméttelép volt, bezárása után még sokáig hordták ide illegálisan a hulladékot. A hatályos településrendezési eszközökben a Szódrákosi patak és annak Szadai mellékága környékén golfpálya létesítését tervezték, a különleges rekreációs terület elsősorban a szabályozási terven különült el a golf területtől, célja egyfajta belépőpont kialakítása volt. A terület felhasználhatóságát a rekultivációs tervben foglaltak is befolyásolhatják, amelyről információk nem állnak rendelkezésünkre. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozó részét változatlanul hagyva továbbra is a védett területek látogatói bázisát képezheti, elsősorban vendéglátó és sport rendeltetésű épületekkel.

- vadászház különleges területe

Az M3 autópályától délre, Mogyoród közigazgatási területéről megközelíthető, erdőkkel körülvett meglévő panzió területe.

- **Beépítésre nem szánt területek**

Közlekedési területek

Közüti közlekedési területek az országos úthálózat területei (M3 gyorsforgalmi út és csomópontjai, Dózsa György út, Székely Bertalan utca), és a település meglévő és tervezett gyűjtőútjai. A javasolt kerékpárutak is nagyobb részben ezeken a területeken belül tervezettek.

Kötőtpályás közlekedési terület Szadán nincs.

Zöldterületek

A település meglévő és tervezett közparkjai, a Mély-árok mellett kialakított és a továbbiakban tervezett zöldsáv egységesen zöldterületként kerültek meghatározásra a településszerkezeti tervben és egységesen is szabályozottak.

Erdőterületek

A Településszerkezeti Terv, figyelembe véve a település védendő táji-, természeti adottságait, tájkaraktereinek kulcstényezőit, és a településfejlesztési koncepció céljait,

¹ Forrás: Pest Megyei Viktor Egyesített Szociális Intézmény Szadai Otthonának Pályázata, 2020. 06.

18. Szabó Tiborné, Koródi Imréné, Vazicsek Róbertné

SZADA FORRÁSAINAK VIZSGÁLATA ÉS FORRÁSKATASZTERE, Tavirózsa Környezet- és Természetvédő Egyesület, 2020. november

az erdőterületek vonatkozásában a területfelhasználási rendszer módosítására tesz javaslatot.

Az erdőterületek területfelhasználásának meghatározásakor, figyelembe vettük az erdészeti hatóság rendeltetésre vonatkozó adatszolgáltatását, de egyes sajátos használatú területek az erdészeti tervektől eltérő besorolásra kerültek.

Az erdő területhasználat módosítása az alábbi területeken javasolt, illetve szükséges:

- Erdőterületté válnak az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban OEAT) nyilvántartott erdők, azaz az erdőtervezett erdők),
- mezőgazdasági területek lesznek azok a hatályos településszerkezeti terv szerinti erdők, amelyek nem nyilvántartott erdők, és/vagy ténylegesen mezőgazdasági művelés alatt álló területek,
- útterületek lesznek azok a településszerkezeti terv szerinti erdők, amelyen az M31 -M3 gyorsforgalmi út csomópontja épült, és ahol értelemszerűen nincs erdő.

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők területe (2022. júniusi adatszolgáltatás alapján)	2.946.660 m ²
Tervezett településszerkezeti terv szerinti erdőterületek területe	3.060.786

A településszerkezeti terv eleget tesz az OTrT részeként a BATrT 39. § (1) bekezdés követelményének, miszerint „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 (m ²)	3.103.182		
Tervezett településszerkezeti terv szerinti	erdőterület (m ²)	3.063.379	33.222.170
	természetközeli terület (m ²)	158.790	

Védelmi erdőbe a Natura 2000 területen levő erdőterületek, az ökológia hálózat magterületébe és az ökológiai folyosóba tartozó területek, a településrendezési szempontból védelmi rendeltetésű (pl. a temető mellett, a Székely Bertalan utca mentén, a Rákos patak forrása körül) és egyes kivételekkel az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőterületek tartoznak.

A **közzéléti erdő**be sorolással a cél a településfejlesztési koncepciónak és a parkerdő jellegnek megfelelő rekreációs, turisztikai és oktatási fejlesztések támogatása a természetvédelmi törekvésekkel összhangban. Közzéléti erdők a település belterületének erdői, kivéve a védelmi rendeltetésű erdőket. A közzéléti tervezett erdők tulajdonosa az önkormányzat.

Az erdészeti nyilvántartás szerint Szadán nincs közzéléti rendeltetésű erdő. Az Erdőtörvény szerint a települési önkormányzatnak lehetősége van, -különösen a saját tulajdonú területein-, az erdészeti rendeltetés módosítását kezdeményezni.

A **gazdasági erdő** besorolásba a nem védett területen az erdőterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. Itt területeken csak az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

Mezőgazdasági területek

Az új településszerkezeti terv a hatályos településszerkezeti tervnek megfelelően háromféle mezőgazdasági területet megkülönböztet meg, de az egyes területek lehatárolása és az azóta polgárjogot nyert tájgazdálkodási terület vonatkozásában a megnevezés módosul, az időközben változó jogszabályokkal, magasabb rendű tervekkel való összhang biztosítása, továbbá az államigazgatási szervektől kapott friss adatszolgáltatásokat figyelembe véve.

A mezőgazdasági területek esetében a településrendezési eszközök felülvizsgálata az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- általános mezőgazdasági terület,
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

A hatályos településszerkezeti terven korlátozottan használható mezőgazdasági területek, a tervezett településszerkezeti terven tájgazdálkodási területek a Natura 2000 területek, az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának részei.

A korlátozott használatú mezőgazdasági területbe főként gyep művelési ágú területek és fásított területek tartoznak. A gyepfeltörés, szántás, ültetvénytelepítés, intenzív agrotechnika nem támogatandó, törekedni kell az extenzív ökológiai tájgazdálkodás fenntartására. Ezt a településrendezési eszközökkel, ezen belül a helyi építési szabályzattal is támogatni kell, az övezetben elhelyezhető építmények körének célszerű leszűkítésével. A természeti értékek és a biodiverzitás védelme érdekében ezért továbbra is a legeltetési állattartáshoz, a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl. istálló épület, szénatároló, karám), valamint a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények elhelyezését van lehetőség e területeken.

- kertes mezőgazdasági terület

egy olyan tömbön került kijelölésre, amit a hatályos településszerkezeti terv lakó felhasználásra szánt, a hatályos szabályozási terv viszont kertes mezőgazdaságiként határozott meg, és a földhivatali nyilvántartásban zártkerti fekvésű.

Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási terület a Szódrákosi patak és Szadai mellékága, valamint minden olyan vízfolyás, árok, amelynek saját telke van. Vízgazdálkodási terület a Mély árokra tervezett záportározó területe a veresegyházi határon.

Nem kerültek vízgazdálkodási területhasználatként meghatározásra a saját telekkel nem rendelkező árkok és vízfolyások, így a közterületek és a tervezett közparkok árcai, sem a lakó és gazdasági használatú telkeken átfolyó Halyagos patak.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- a temetők területe

Szadán a nagy köztemetőn kívül 3 egyházi, lezárt temető van. Ezek a katolikus templom mögötti katolikus temető, a Rudnyánszky kápolnával, a református temető Székely Bertalan síremlékével, és az akácerdőben megbújó baptista temető. A településszerkezeti terv nem különbözteti meg a működő és a lezárt temetőket.

- beépítésre nem szánt különleges ökoturisztikai terület

Meglévő családi gazdálkodás területe, ahol a mezőgazdasági rendeltetéseken kívül elsősorban a saját termékekre alapozó vendéglátó, ehhez kapcsolódóan rekreációs és bemutató, oktató tevékenységek építményei kaphatnak helyet.

- külszíni bánya területe

Működő külfejtéses homokbánya területe, amelynek bővítése is tervezett.

- vízmű beépítésre nem szánt különleges területe
- gázkompresszor-állomás beépítésre nem szánt különleges terület

1.1.3. Szerkezetalkotó elemek

• Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A település meghatározó elemei a völgyekben haladó, ősi eredetű országutak, a Dózsa György út, amely Gödöllővel és Veresegyházzal teremt kapcsolatot, és a Székely Bertalan utca, amely Mogyoródra vezet.

A beépítés kezdetekben ezekre az utakra fűződött fel, és ma is ezek képezik a település ütőereit: innen indulnak az újabban beépült településrészeket feltáró utcák.

A közigazgatási terület déli része területfelhasználásának meghatározója az M3 és az M31 gyorsforgalmi utak csomópontja és a maga az M3 autópálya.

A XX. század első 70 évében meghatározó volt a helyi vasút nyomvonala, ennek emlékét ma már csak a Vasút utca és a felszedett sínek helyén megmaradt széles közterület őrzi, mely korábban egészen Gödöllőig vezetett.

A tervezett utak közül a tervezett országos főút nyomvonala részleteiben ismeretlen, a kialakult és tervezett szerkezetben bizonytalanságot okoz.

• Szerkezetet meghatározó, tagoló és korlátozó egyéb nyomvonalas elemek

A település közigazgatási területét érinti két, egymással egy hosszú szakaszon párhuzamosan futó 220 kV-os villamosenergia légvezetékek. Ezek kialakult lakóterületeket is érintenek úgy, hogy a Barackfa, az Almafa és az Ősz utca területét már a villamosenergia vezetékek figyelembevételével tervezhették.

A 400 kV-os villamosenergia légvezeték kismértékben érinti a közigazgatási területet a mogyoródi határon, nincs korlátozó hatással a területfelhasználásra.

A szentjakabi részen áthaladó nagynyomású gázvezeték és a kőolajvezeték erősen korlátozzák a mogyoródi határ és a védett természeti területek közötti mezőgazdasági területek más célú felhasználását, különösen a tervezett országos és településközi utak esetében.

• Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszer, vízfolyások

Szada szerkezetét alapvetően határozzák meg a domborzati, természeti és vízrajzi adottságok.

A belterülettől keletre a Margita a Gödöllői dombság legmagasabb csúcsa, a természetvédelmi terület erdői határozzák meg a településszerkezetet, a táj- és településképet is.

A belterülettől nyugatra a Szódrákosi patak és Szadai mellékága, ez alatt értve a Fölösleg dűlői vízfolyást is, a 2 vízfolyás közötti lápok, az ezekhez kapcsolódó Natura 2000 területek határozzák meg a külterület jellegét. A településszerkezeti terv ezeket a területeket tájgazdálkodási mezőgazdasági területként és a kialakult helyeken erdőterületként tervezi.

A településszerkezeti terv, elvetve a korábbi, új lakóterületek kialakítására vonatkozó elképzeléseket, a kialakult lakóterületek között mozaikosan tervezi a mezőgazdasági művelést fenntartani a sok esetben igen rossz minőségű termőföldeken. A lakóterületek közé ékelődő mezőgazdasági területeken a jelenlegi szántók helyett olyan gazdálkodás javasolt, ami állandó növényzettel való lefedettséget biztosít (rétek, gyepek, az alkalmas helyeken gyümölcsösök, esetleg erdők) és így biológiailag aktívabb, és nagyobb részt tud vállalni pl. a klímavédelemben.

1.1.4. Védelmi elemek

- **Táj és természetvédelem – védelmi és korlátozó elemek**

A terv kiemelt figyelmet fordít a Szada közigazgatási területén előforduló, alábbi természeti értékek, tájkarakterek megóvására, ill. tájjellegük erősítésére

- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 hálózat)
 - Veresegyházi medence kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (kódszáma: HUDI 20055)
- országos jelentőségű védett természeti terület
 - Gödöllői Tájvédelmi Körzet,
- „ex lege” védett értékek
 - „ex lege” lápterületek
 - ex lege védettek a források éig akkor is, ha jelenleg nem áll rendelkezésre a nyilvántartásuk
- Országos Ökológiai Hálózat övezetébe tartozó területek
 - magterület
 - ökológiai folyosó
 - pufferterület
- megállapított bányatelek
 - Szada I. – homok
- vízfolyások medre és parti sávja a természetvédelmi törvény alapján

- **A kulturális örökség védelme a településszerkezeti tervben**

Régészet

A régészeti lelőhelyek elszórtan, kül- és belterületen egyaránt megtalálhatók. A településfejlesztés lelőhelyekre gyakorolt hatását az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti örökségre vonatkozó része tárja fel.

A településszerkezeti terv nem jelöl ki olyan új beépítésre szánt területet, ami lelőhelyet érint, így a régészeti lelőhelyek veszélyeztetettsége a beépített területek növekedése

miatt nem nő. Lelőhelyet érintő területhasználat-változások inkább előnyösek, több változtatás beépítésre szánt, legtöbbször tervezett lakóterületből változik a jelenlegi használatnak megfelelően mezőgazdaságira.

Az épített örökség

- országos védelem

Szada országos védettségű épített öröksége:

A két szadai épületet ugyanazon védelmi okiratban, a 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM rendelettel nyilvánították műemlékké, a rendelet a műemléki környezetet nem jelölt ki. A műemlékeket a 2019. 06. 06-i adatszolgáltatás alapján rögzítjük. A nyilvántartott műemlékek:

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	szint
7251	7318	Dózsa György út 63.	Grassalkovich-Pejacsevich-kúria	Műemlék	II.
7252	7319	Dózsa György út 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

A földhivatali nyilvántartásában a helyrajzi számos adatszolgáltatásban közölt helyrajzi számok a telkek megosztása miatt megváltozott, az ex lege szabály szerint jelölt a műemléki környezet.

- Az épített örökség helyi területi védelme

A hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került a védelemre javasolt, organikusan kialakult településmag területe, ahol elsősorban az utcák térfalait, vonalvezetését, a beépítés módját, és a telekstruktúrát érdemes védeni. A tervezett településszerkezeti tervben a településmag belső területei településközponti és falusias lakóterületek.

A telekstruktúra és a térfalak védelme a helyi építési szabályzat telekalakítási és az épületek elhelyezésére vonatkozó előírásai által tudnak érvényesülni.

A helyi védett épületeket a településképi rendelet állapítja meg.

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

- Helyi egyedi védelem

Védett épületek a Schulek Frigyes által tervezett református templom, és a Székely kert épületei (lakóház, műterem), valamint az épületet nem tartalmazó a volt strand, ma Koncz köz parkja.

Megnevezés	HRSZ	Cím	Tulajdon
Református templom épülettel, valamint lakóházzal bővítve	906	Dózsa Görgy út 79.	Református Egyház
Volt Strand	812, 813	Szabadság utca 1.	Önkormányzat
Székely Bertalan Múzeum, emlékház, műterem	170., 168/5, 171	Székely Bertalan utca 22.	Önkormányzat

Nem kapott védelmet több értékes épület, amelyeket a hatályos helyi építési szabályzat, valamint a településképi helyi rendelet mellékletei sorolnak fel, mint védelemre javasolt elemeket.

Különösen a nem lakás célú, valamint a lakóházak közül a jellegzetes téglaburkolatú utcai homlokzattal és téglából épített tornácoszlopokkal rendelkező épületeket volna fontos védeni, mind a településképi, mind a helyi identitás szempontjából. Részletesebb ismertetésükre az örökségvédelmi hatástanulmány vállalkozik.

A tervezett területhasználat az országos és helyi védettségekre tekintettel került meghatározásra.

A műemlékek és telkeik területfelhasználása nem változik. A műemléki környezet nincs védelmi okiratban rögzítve, ezért az ex lege védelem lehatárolása a telekalakítások miatt változik.

1.1.5. A településszerkezetet befolyásoló egyéb védelmi és korlátozó adottságok

M3 gyorsforgalmi út menti sáv

Az M3 gyorsforgalmi út mentén az általános OTÉK szabály szerint az országos közút mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és egyes környezetükre nem érzékeny különleges területen kívül, gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen, és az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az út tengelyétől számított, gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület.

Külterületen gyorsforgalmi utak, főutak az úttörvény biztosította 100 m-es sávon belül a közút kezelőjének lehetősége van a beépítést korlátozni. Szadán a 100 m széles sávban szabályozott, de még be nem épült iparterületek vannak. Belterületet a gyorsforgalmi út úttörvény szerinti védőtávolsága nem érint. Egyéb országos utak külterületi szakasza mellett (Szadán elsősorban a Székely Bertalan utca mentén) az út úttörvény szerinti védőtávolsága 50 m. Belterületi szakaszon nincs védőtávolság.

Fontos, hogy a helyi építési szabályzat fogalmazzon meg olyan előírásokat, amelyek alapján a beépítésre nem szánt területeken se lehessen olyan rendeltetésű épületet elhelyezni, amelynek használatát zavarhatja az M3 gyorsforgalmi út környezeti minőséget rontó hatása: a 250 m-es sávra vonatkozóan használati korlátozás (lakó és állattartó épületek tilalma) javasolt.

Hidrogeológiai védőövezetek

- Gödöllő vízbázis hidrogeológiai "B" védőidoma

Szada közigazgatási területét a Gödöllő vízbázis hidrogeológiai "B" védőidoma érinti.

A vízbázisok védőterületén és védőidomain belül tevékenységek folytatása, építmények elhelyezése során a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet 5. melléklete, a biztonságba helyezési terv, valamint a vízbázis védőterületének kijelöléséről és kialakításáról szóló határozat előírásainak betartásával történhet. E szerint a "B" hidrogeológiai védőidom területén új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél bizonyos esetekben csak környezeti hatásvizsgálat, illetve környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően engedhető meg a lakóterületi, illetve mezőgazdasági rendeltetés.

- „Szada I. – homok” bányatelek és bővítési területe

A település déli részén, a mogyoródi közigazgatási határ mentén található a 7,36 ha nagyságú „Szada I. – homok” nevű megállapított bányatelek, melynek lehatárolása a településrendezési eszközökben a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása alapján történt. A kitermelést végző cég (Szedi Kft.) kérelme alapján a bányatelekkel és annak bővítési területével érintett telkek különleges beépítésre nem szánt területként (Kb-B) lettek lehatárolva.

Szada közigazgatási területén az egykori 107 hrsz ingatlan szerepel az országos gyümölcs termőhely kataszterben. A bányaművelés miatt módosítással érintett területek valószínűleg e telekből jöttek létre telekosztás révén. Az országos gyümölcs termőhely kataszter a bányaművelést nem korlátozza.

- Korábbi hulladéklerakó területe

A Székely Bertalan úttól északra fekvő felhagyott bánya (0121/1 hrsz) területén különleges rekreációs területfelhasználás tervezett, melynek megvalósulását jelentősen korlátozza az a tény, miszerint az egykori bányaterület hulladéklerakóként funkcionált, a rekultiváció után a területhasználatra előírt idő még nem telt le.

- Erdők

Az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban OEÁAT) nyilvántartott erdőknek, a hatályos szabályok szerint, legfeljebb 5 %-a használható más célra. Szadán az erdőtől különböző területfelhasználást OEÁAT-ban nyilvántartott erdő igénybevétele

1. a tervezett Fenyvesligeti településközponti területen,
2. utak szélesítése

miatt kerülhet sor.

- Szőlő- és gyümölcskataszterben nyilvántartott területek

Szada hagyományosan szőlő, később gyümölcstermelő település volt.

A szőlőkataszteri területek nagy részén ma már nem folytatnak szőlőművelést, jelentős részüket korábban beépítésre szánt területként jelölték ki.

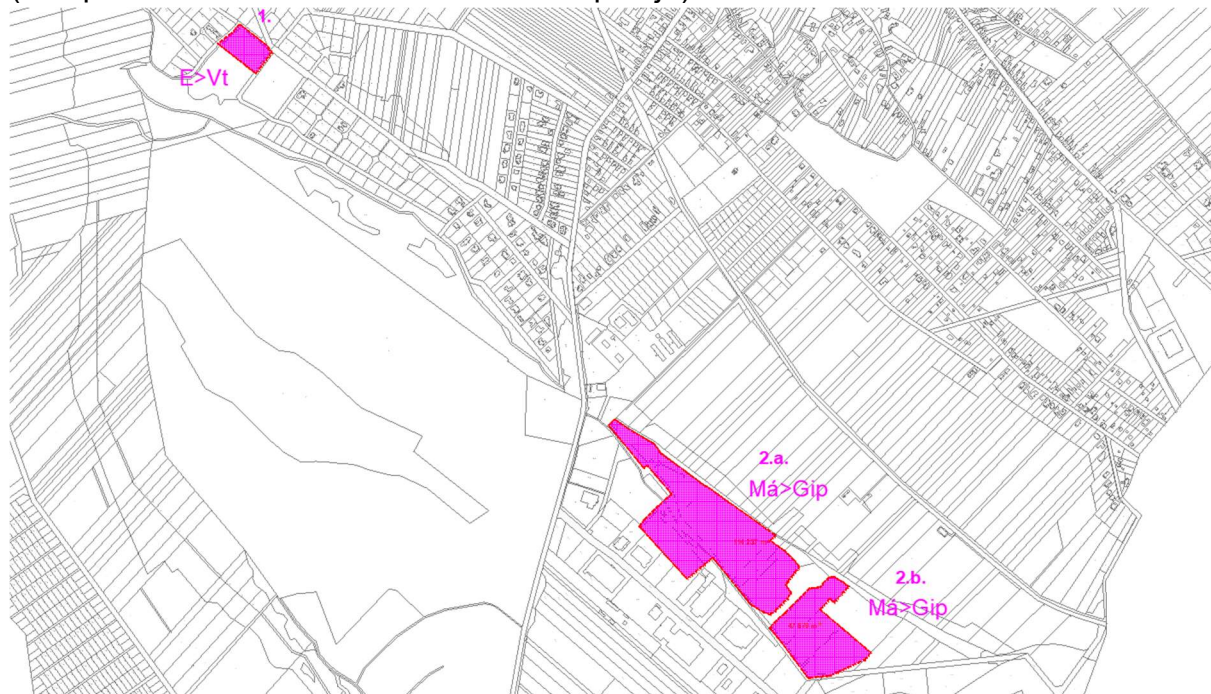
Mára a gyümölcstermesztés is néhány telekre korlátozódik. A gyümölcskataszter pontosítására van szükség.

A hatályos szabályok szerint új beépítésre szánt terület ezeken a területeken nem jelölhető ki.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1.ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(Településszerkezeti terv leírásának 3.1. pontja)



	neve	területe (m2)	hatályos	tervezett	rövid leírás
1.	Fenyvesligeti tervezett óvoda	Vt: 11612 Z: 1566	E	Vt	Az Önkormányzat határozatában igazolta, hogy a Fenyves településrész óvodai, é s esetleg bölcsődei ellátását az 1. változtatás területén tudja csak megvalósítani. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben legalább az új terület 5 %-ának megfelelő méretű közparkot kell kijelölni.
2.	Ipari park bővítésének területe	Gip: 109.406+ 45003= 154.409 E: 5147+ 1695= 6842	Má1	Gip	Szada ipari parkja betelt, az Ipari park utcában minden telket beépítettek. A további fejlesztési lehetőségek biztosítására a kialakult iparterület és az un. Fölösleg dűlői patak, más néven a Szódrákosi patak Szadai mellékága közötti területen

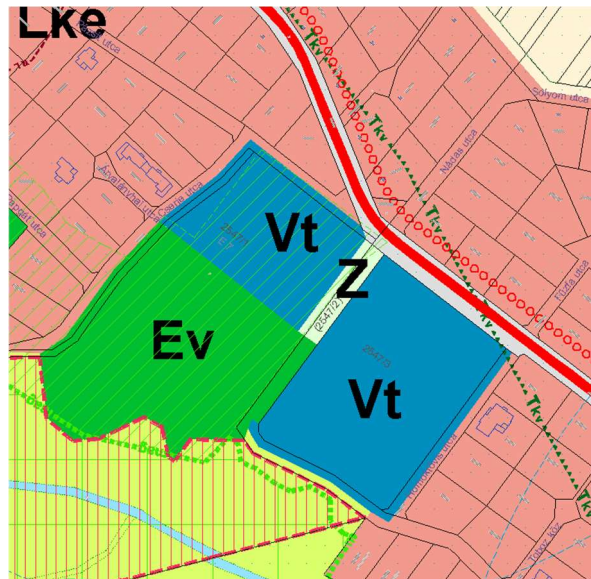
					tervezik az iparterületet bővíteni. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben legalább az új terület 5 %-ának megfelelő méretű erdőterület kerül kijelölésre.
--	--	--	--	--	---

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

hatályos

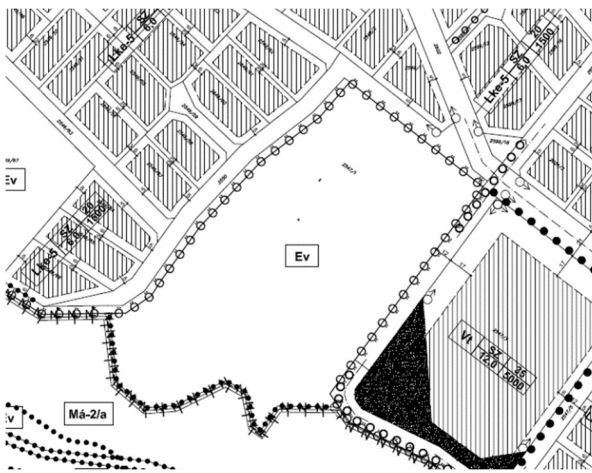


javasolt változtatás



SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos



javasolt változtatás



A HÉSZ-ben olyan Vt építési övezet megállapítása javasolt, aminek a határértékei alkalmazkodnak az oktatási rendeltetéshez.

	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		legnagyobb meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága
			területe	szélessége			
			m ²	m	%	%	m
	Vt-1	SZ	3000	50	25	35	8,0

A teljes terület része a tájképvédelmi terület övezetének.

2. Ipari park bővítésének területe

Szada ipari parkja betelt, az Ipari park utcában minden telket beépítettek. A további fejlesztési lehetőségek biztosítására a kialakult iparterület és az un. Fölösleg dűlői patak, más néven a Szódrákosi patak Szadai mellékága közötti területen tervezik az iparterületet bővíteni.

Az Önkormányzat határozatában igazolta, hogy az iparterületet csak az új beépítésre szánt területen tudja bővíteni.

A terület 2 telkén mezőgazdasági üzemi tevékenység folyik, a többi részt szántóföldként hasznosítják.

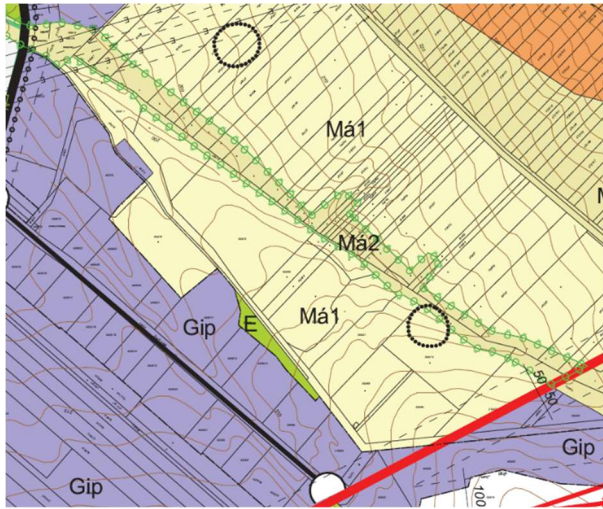
A telkeket feltáró Vízimalom utca mind a Székely Bertalan utcával, mind az ipari parkkal biztosítja a kapcsolatot, a közművek az Ipari park utcában kiépültek.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben legalább az új terület 5 %-ának megfelelő méretű erdőterület kerül kijelölésre.

	új kijelölt Gép terület (m ²)	kijelölt erdő (m ²)
2.a.	109406	5147
2.b.	45003	1695
összesen	154.409	6842

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

hatályos

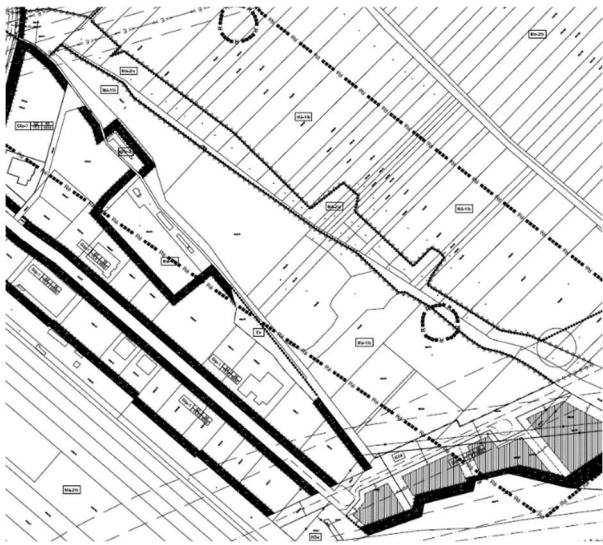


javasolt változtatás

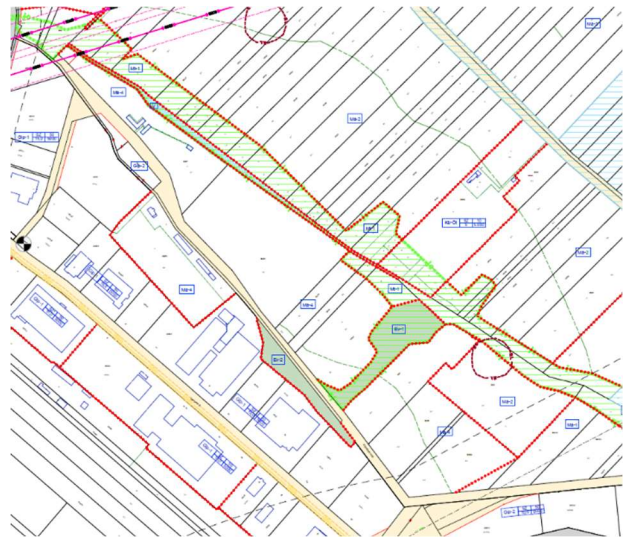


SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos



javasolt változtatás



(Településszerkezeti terv leírásának 3.2. pontja)



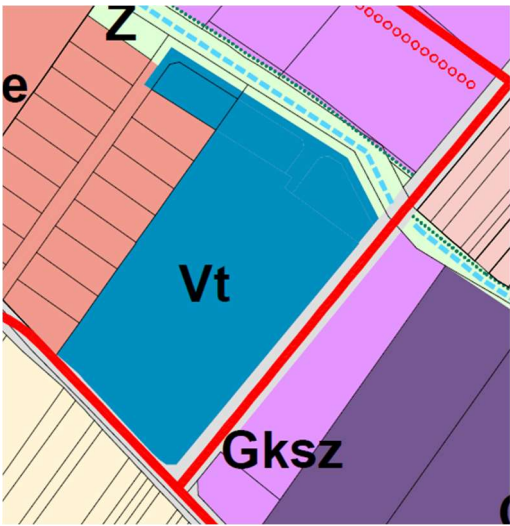
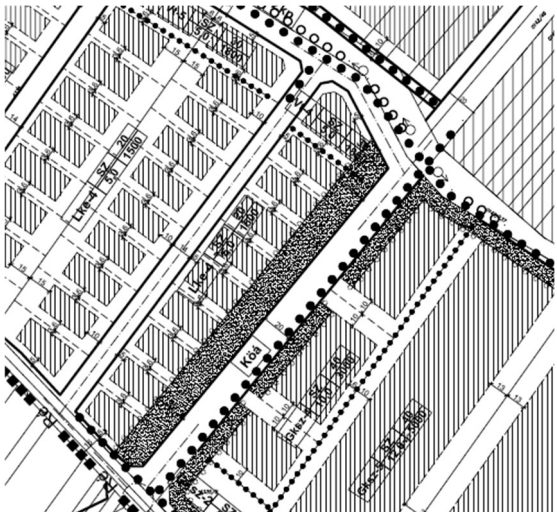
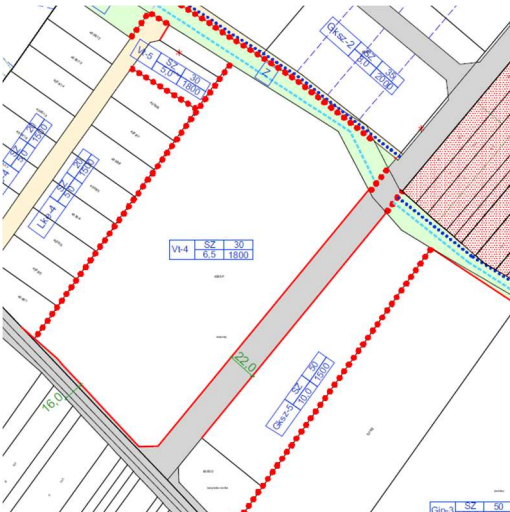
	neve	területe	hatályos	tervezett	rövid leírás
I.- III.	nagy kiterjedésű önkormányzati tulajdonú területek		Lke	Vt	Az önkormányzat törekszik a lakóterületek csökkentésére, a saját telkeit Vt övezetbe sorolja.
IV.	Berek utca, meglévő telephely területe		Lke	Gksz	A lakóterületként kijelölt, de még mezőgazdaságiként szabályozott 2 telken a működő vállalkozást támogatja az Önkormányzat a tervezett területhasználat és övezet megváltoztatásával.
V., VI.	Babföldek új kereskedelmi, szolgáltató területei		Lke és Lf	Gksz	A veresegyházi határral szomszédosan a hatályos tervben lakóterületként kijelölt, de kertes és általános mezőgazdaságiként szabályozott terület a Dózsa György út északi oldalának gazdasági területeihez kapcsolódik. A veresegyházi oldalon a területfelhasználás szintén gazdasági.
VII.	Napsugár utca		Lf	Lke	A Napsugár utca egy szabályos telekosztással egy akcióban, egységes arculattal a közelmúltban létrehozott utca, jellege kifejezetten kertvárosias, a módosítást szakmai szempontok indokolják.
VIII.	Szadakút töltőállomás és teniszpályák		Gip	Gksz	Töltőállomás és teniszpályák jelenleg ipari övezetben vannak, a változtatás célja, hogy a működő vállalkozások tekei a jellegüknek megfelelő építési övezetben kerülhessenek.

I-III. Nagy kiterjedésű önkormányzati tulajdonú területek

Az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközökben kertvárosias lakóként kijelölt, saját tulajdonú területeit inkább településközponti vegyes területként kívánja a jövőben hasznosítani. Konkrét építési szándék a változtatással kapcsolatban csak az új iskola esetében van.

I. terület

Az I. terület egy részén a hatályos településrendezési eszközök lakóterületet jelöltek ki, és elkészült a szabályozás, valamint a telekalakítási javaslat is. Összesen 18 lakótelek alakult volna ki. Mivel az önkormányzatnak deklarált célja, hogy lassítsa a népesség növekedését, nem alakít ki lakótelkeket, hanem a lehetőségek függvényében az intézményi ellátottság növelésére tervezi a területet fenntartani.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
hatályos 	javasolt változtatás 
SZABÁLYOZÁSI TERV	
hatályos 	javasolt változtatás 

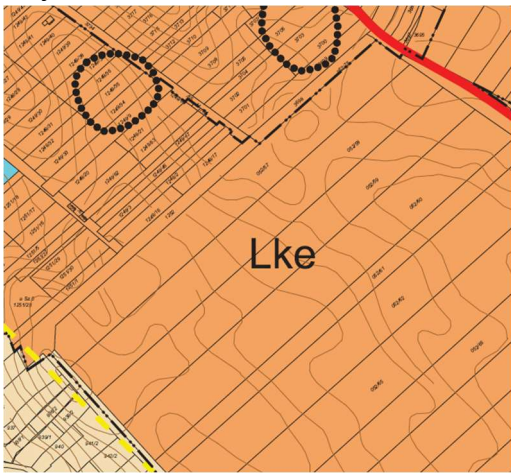
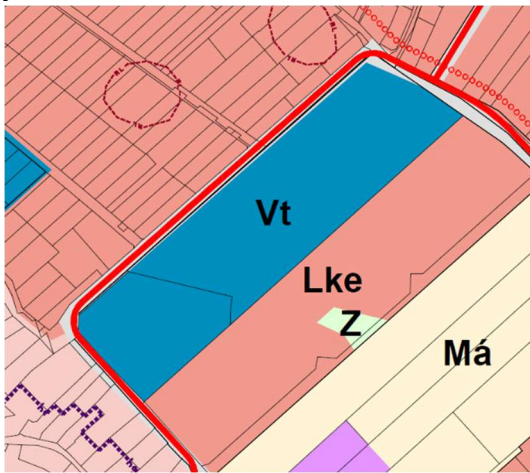
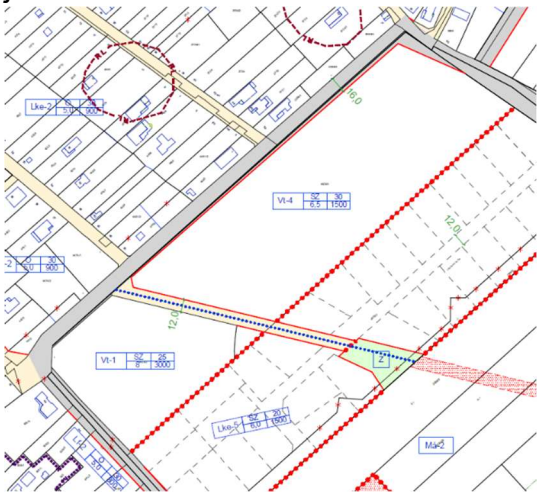
II. terület

A II. terület az un. Berek területén helyezkedik el, a Várdomb folyamatosan beépülő lakóterületével határosan. A hatályos szabályozási terv szerint ide egy formalista telekosztású lakóterület alakult volna ki.

Az önkormányzat megvásárolt egy 5,8 hektáros telket, amelynek a déli sarkában fogják megépíteni az új iskolát. Az iskola telke 1,5 hektár, a későbbi fejlesztésekre is elegendő. A tervek szerint a felső tagozatot fogják itt elhelyezni, az épület sportcsarnokkal is ki fog egészülni. A fennmaradó részen sem terveznek lakásokat építeni, a hasznosítására még nincsenek kialakult elképzelések.

Javasolt a tömb közli utcákat gyűjtőútként kezelni, ennek figyelembevételével kiépíteni. A gyerekek biztonsága érdekében a kerékpáros infrastruktúra sem hanyagolható el. Megfontolandó, hogy a Csapás utcai busz vonalának meghosszabbításával az iskola is elérhető legyen a közösségi közlekedés járműveivel.

Az iskola megépítéséhez a Berek utca és a környező utcákban a közművek kiépültek.

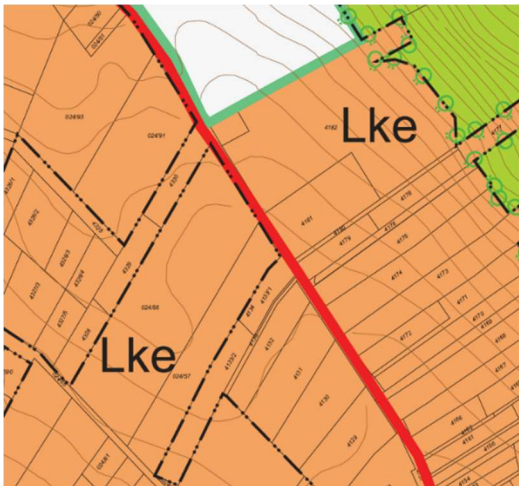
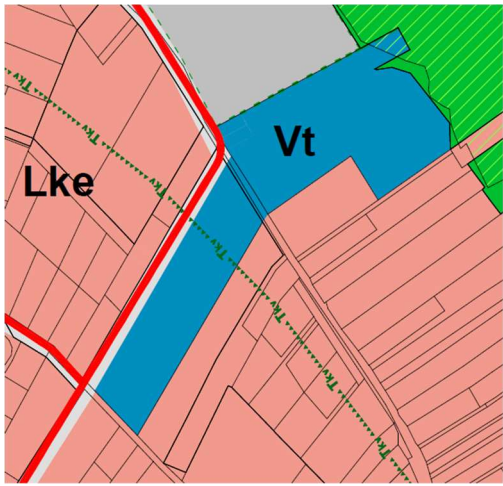
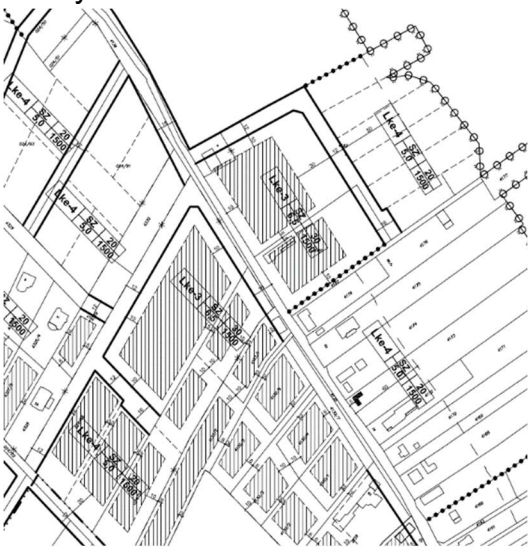
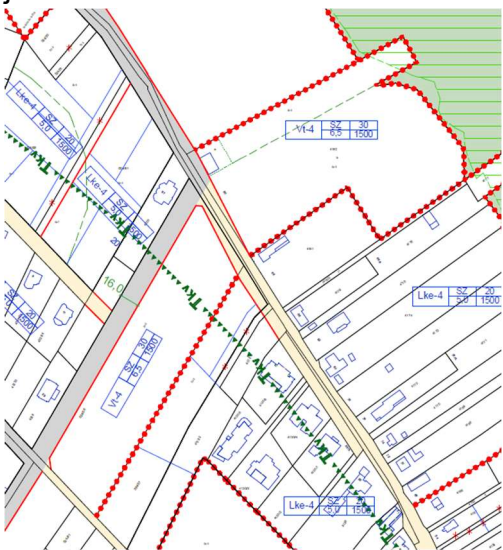
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
hatályos 	javasolt változtatás 
SZABÁLYOZÁSI TERV	
hatályos 	javasolt változtatás 

III. terület

A III. terület a Margita hely már ellaposodó, korábban szőlő művelésű dél-nyugati domboldalán húzódik, a lejtés irányára merőlegesen. A hatályos tervekben lakóterület, de részben a közúthálózat, részben a közműhálózat alacsony kiépítettsége miatt nem épült még be.

A javasolt változtatás együtt jár egy új javaslattal: a terület egy részén gyűjtőút épülhet, és ez, csatlakozva a települési gyűjtőút-hálózathoz, sokkal jobb megközelíthetőséget biztosítana a területnek, mint ahogy a szomszédos nagy területű tervezett sportterületnek is.

A terület északi és déli részén a hatályos terv szerinti Lke-4 építési övezet lazább beépítést tesz lehetővé, mint a változtatás utáni Vt-4 építési övezet (a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 20-ról 30%-ra, a legnagyobb megengedett épületmagasság 5-ről 6,5 m-re nő. A kialakítható legkisebb telekterület változatlanul 1500 m². A középső rész Lke-3 építési övezetben van, ott az intenzitás a Vt-4 építési övezetével azonos.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
hatályos 	javasolt változtatás 
SZABÁLYOZÁSI TERV	
hatályos 	javasolt változtatás 

IV. Berek utca, meglévő telephely területe (Lke változik Gksz-re)

A lakóterületként kijelölt, de még mezőgazdaságiként szabályozott 2 telken a működő vállalkozást támogatja az Önkormányzat a tervezett területhasználat és övezet megváltoztatásával. A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az önkormányzat és a terület tulajdonosa településrendezési szerződést kötöttek, amelynek megalapozására telepítési tanulmányterv készült. SZADA, BEREK UTCAI TELEPHELY (052/67 ÉS 059/99 HRSZ), TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE, tervező: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft., 2022. 04. 19.)

- Az érintett terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A telepítési tanulmányterv részben a Szada, 052/67 hrsz. és a 99 hrsz telkekre (továbbiakban a tanulmányterv területe) készül, amely külterületen, a Berek utcában a működő telephely területe.

A Berek utca dél-nyugati oldala folyamatosan beépülő lakóterület, a telephellyel azonos észak-keleti oldal részben külterület, részben belterület, az Ág utca sarkán a tervezett iskola telkével.

A tanulmányterv területe telkeinek területe és a földhivatali nyilvántartás szerinti használatuk:

hrsz	művelési ág	terület (m2)
052/67 „a” alrészlet	telephely	5005
052/67 „b” alrészletből	Gyümölcsös, Gy3	1568
052/99	kivett	6500



A 052/67 hrsz telek változtatási szándékkal nem érintett, telephelyként nem használt része gyümölcsös.

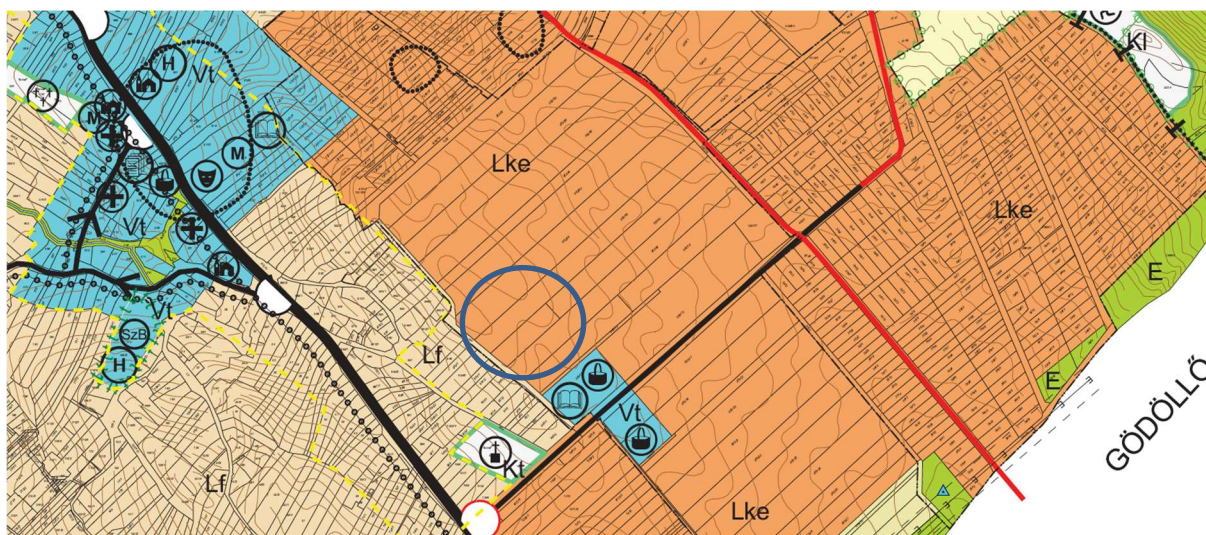
A szomszédos telkek szintén külterületi fekvésűek, művelési águk szántó.

A Berek utcában a villamos energia és az ivóvíz közüzemi szolgáltatással rendelkezésre áll. Földgáz és szennyvízcsatorna-elvezető hálózat legközelebb a Csapás utcában üzemelnek jelenleg, a hálózatok fejlesztése a Berek utcában időszerű. A megigényelhető kapacitásokat illetően a közmű-szolgáltatók nyilatkozatai mérvadók az egyes építések időpontjában.



- A hatályos településrendezési eszközök

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



A tanulmányterv területe a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterület. A Csapás utca gyűjtőút. A területet semmilyen védettség nem érinti.

SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete:



A hatályos szabályozás szerint a tanulmányterv területe Má-2/b mezőgazdasági terület.

A környező lakóterületeken a legnagyobb megengedett építménymagasság a Berek utca a telephellyel szemközt falusias lakó építési övezetben 5 m, a Berek utca kertvárosias lakóövezetében 6 m, a tervezett iskola telkén 7,5 m (a településrendezési eszközök felülvizsgálata után 8 m). A Csapás utca -Berek utca sarkán, önkormányzati tulajdonú telken településközponti vegyes építési övezet van kijelölve, itt a beépítés is intenzív, 60 %, a legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m (a településrendezési eszközök felülvizsgálata után 8 m).

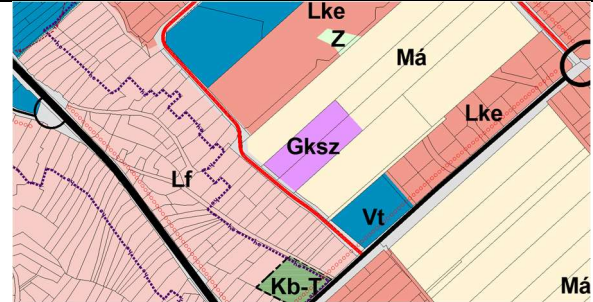
A szabályozási terven a Berek utca 16 m-es szélességgel tervezett. A szabályozási terv szerinti új közterület-határ az észak-keleti oldalon már csak két telken, a 052/65 és a tanulmányterv által is érintett 052/67 hrsz. telkeken nem valósult meg. A tanulmányterv által érintett másik telek, a 052/99 hrsz. telek előtt a Berek utca szélesítése megtörtént, a korábbi telekből a 052/98 hrsz telket útként leválasztották.

A szabályozási terven az akkor eltervezett későbbi megosztásokat javasolt telekhatárokként ábrázolták. A hatályos szabályozás hatályba lépése óta végbement telekalakítások ezeket a javaslatokat nem követték.

- A településrendezési eszközök javasolt módosítása

A településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a jelenlegi telephely telke és telekrésze kereskedelmi szolgáltató besorolást kapjon mind a településszerkezeti, mind a szabályozási terven.

A javasolt építési övezet a Dózsa György út gödöllői határán kialakult gazdasági terület építési övezetével azonosan Gksz-3 (legkisebb kialakítható telekméret 5000 m², az építési terlek megengedett legnagyobb beépítésének mértéke 30 %, a legnagyobb megengedett épületmagasság 8 m). A mezőgazdasági területtel határos telekvégen, ami jelenleg gyümölcsös művelési ágú alrészlet, „telek be nem építhető része” sáv került jelölésre.

Javasolt TERV TELEPÜLÉSSZERKEZETI	Javasolt SZABÁLYOZÁSI TERV
	

○

A telephely telkeit javasolt összevonni. A telekösszevonás és útleadás után az új telek területe 12866 m², a ma álló épületek összes alapterülete hozzávetőlegesen 700 m², a telek jelenlegi beépítettsége 6 %.

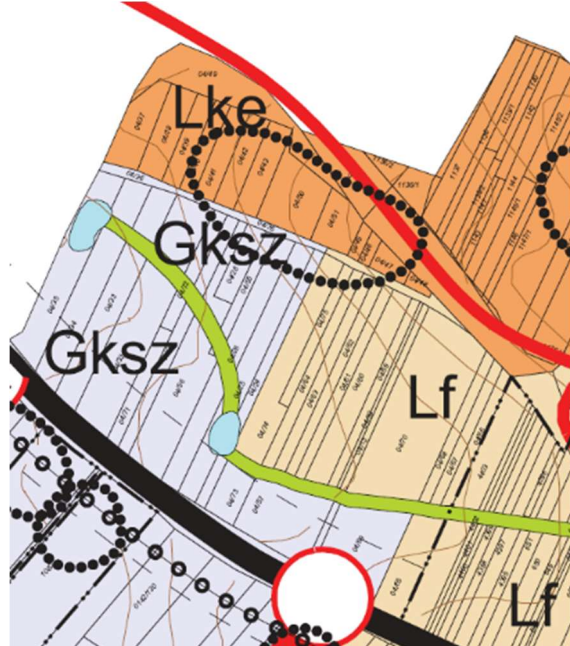
[illegible]

A terület a felszámolt vasút helyén kialakult széles Babföldi és Diósok úton könnyen megközelíthető a Dózsa György útról.



hatályos

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

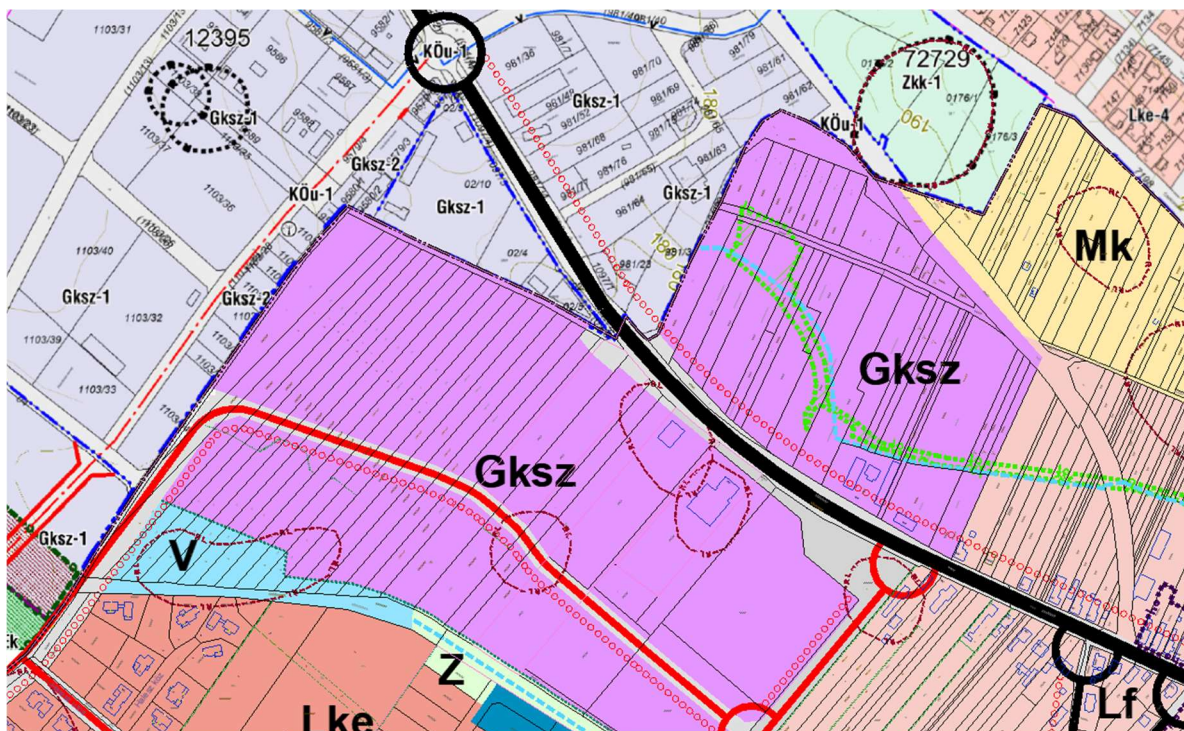


SZABÁLYOZÁSI TERV

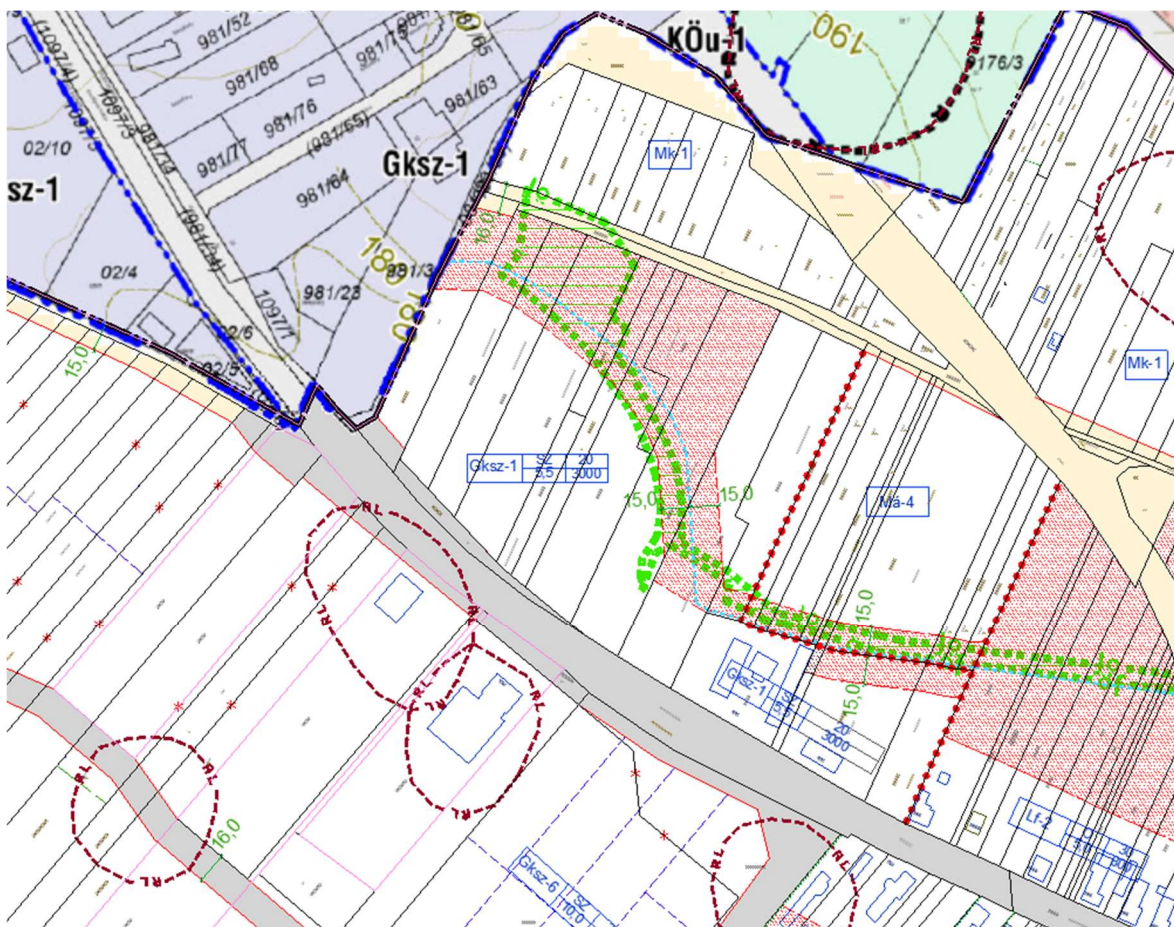


javasolt változtatás

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV a veresegyházi szabályozási tervvel



SZABÁLYOZÁSI TERV a veresegyházi szabályozási tervvel



VII. Napsugár utca

A Napsugár utca egy szabályos telekosztással egy akcióban, egységes arculattal a közelmúltban létrehozott utca. Területe korábban még falusias, hosszú telkek végei voltak (a hatályos településszerkezeti terven még látszik a régi telekstruktúra, míg a szabályozási terven már a mai telekosztás jelenik meg).. Az új beépítés jellege kifejezetten kertvárosias, a módosítást szakmai szempontok indokolják.



A korábban a területre alkalmazott Lf-4 falusias lakó építési övezet beépítési határértékei megegyeznek a változtatás utáni Lke-3 építési övezet határértékeivel:

	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
			legkisebb kialakítható		leg-nagyobb meg- engedett be- építettség e	legkisebb meg- engedett zöld- felületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magas- sága
			területe	széles- sége			
	Lke-3	SZ	1000	25	30	50	5,0

VIII. Szadakút üzemanyagtöltő-állomás és tenispályák

Szada töltőállomása az ipari park „bejáratánál”, a Székely Bertalan utca és az Ipari park út csomópontjánál épült meg. Mellette sátor szerkezettel állandóan fedett tenispályák üzemelnek.



Jelenleg ipari övezetben vannak, a változtatás célja, hogy a működő vállalkozások telkei a jellegüknek jobban megfelelő építési övezetben kerülhessenek.



A google maps légifotója:



A változtatással érintett telkek jelenleg önkormányzati tulajdonban vannak, az építmények tulajdonosai bérlik a telkeket.

A településrendezési eszközök javasolt változásai:

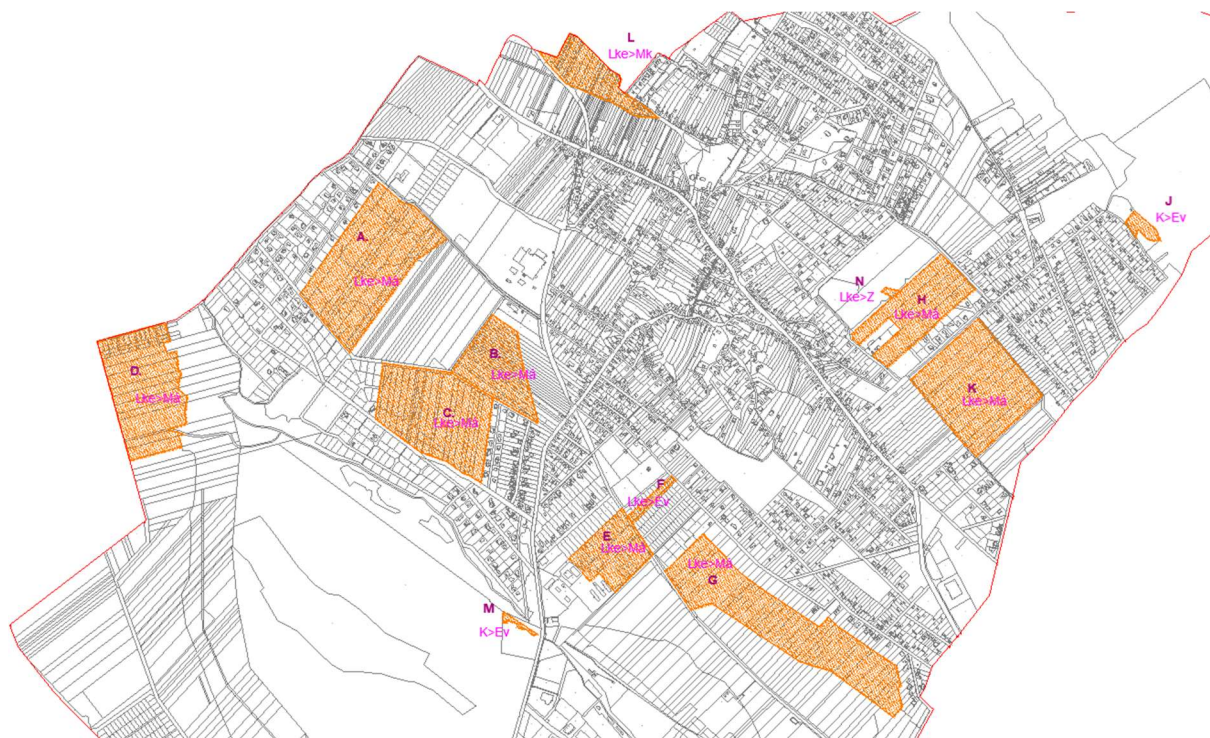
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
hatályos	javasolt változtatás
SZABÁLYOZÁSI TERV	
hatályos	javasolt változtatás

A jelenleg Gp-5 építési övezet, –amelyet a HÉSZ-be a 4/2021 (I. 28.) önkormányzati rendelet iktatott be–, beépítési határértékei megegyeznek a változtatás utáni Gksz-5 építési övezet határértékeivel:

A	B	C	D	E	F	G
építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek legkisebb kialakítható területe		legnagyobb megengedett beépítettség	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	az épület legnagyobb megengedett épületmagassága
			szélessége			
		m ²	m	%	%	m
Gksz-5	SZ	1500	20	50	25	10,0

1.2.3. BEÉPÍTÉSRE SZÁNTBÓL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET LESZ

(Településszerkezeti terv leírásának 3.3. pontja)



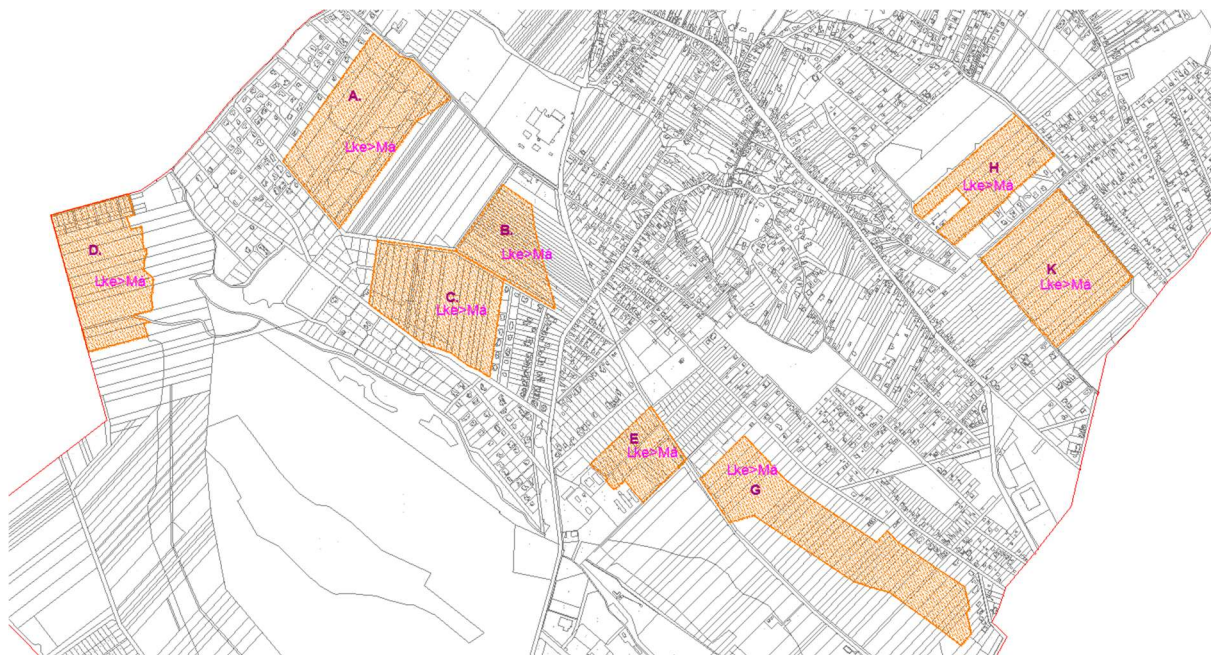
jele	neve	területe	hatályos	tervezett	rövid leírás
A, B, C, D, E, G, H, K			Lke	Má	A szabályozási tervben mezőgazdaságiként szabályozott területek tervezett területfelhasználása is mezőgazdaságira változik. A D terület egy része belterület.
F	temető melletti erdő	8443	Lke	E	A temető mellett kijelölt erdősáv bővítése, ténylegesen nem erdő
J	Margita, Erdő utcai tervezett sportterület		K-Sp	E	A tervezett sportterület telkén egy erdőtervezett terület erdőre változik a településszerkezeti tervben is.
L	Csokonai u.-Diósok u. zártkertjei		Lke	Mk	A veresegyházi határban zártkerti fekvésű tervezett lakóterület, kertes mezőgazdaságiként szabályozva. A településszerkezeti tervben is kertes mezőgazdasági területfelhasználású legyen.

M	Rekultivált terület		K	Ev	Önkormányzati tulajdonú, szabadidős különleges területen belül nyilvántartott erdő
N	Berek új közparkja		Lke	Z	A tervezett új iskolával szomszédos tömb telekosztása megváltozik. A fejlesztő új közpark, játszótér kialakítását vállalta.

A, B, C, D, E, G, H, K jelű területek

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 mezőgazdaságira változik.

A D terület egy része belterület.



A hatályos szabályozási tervben ezek az akkor még lakóterületként (fejlesztési területként) meghatározott területek Má-2/b övezetben vannak. Az Má-2/b övezet előírásai:

- lakóépület nem építhető
- gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
- kivételesen elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

Beépíthető telek területe szántó, kert művelési ág esetén:

min. 5 ha (50 000

m²

Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág, és intenzív kertészeti hasznosítás (pl. fóliás, v. üvegházhasználat) esetén: min. 1 ha (10 000 m²)

Beépítettség: max. 3%, építménymagasság: max. 5,5 m

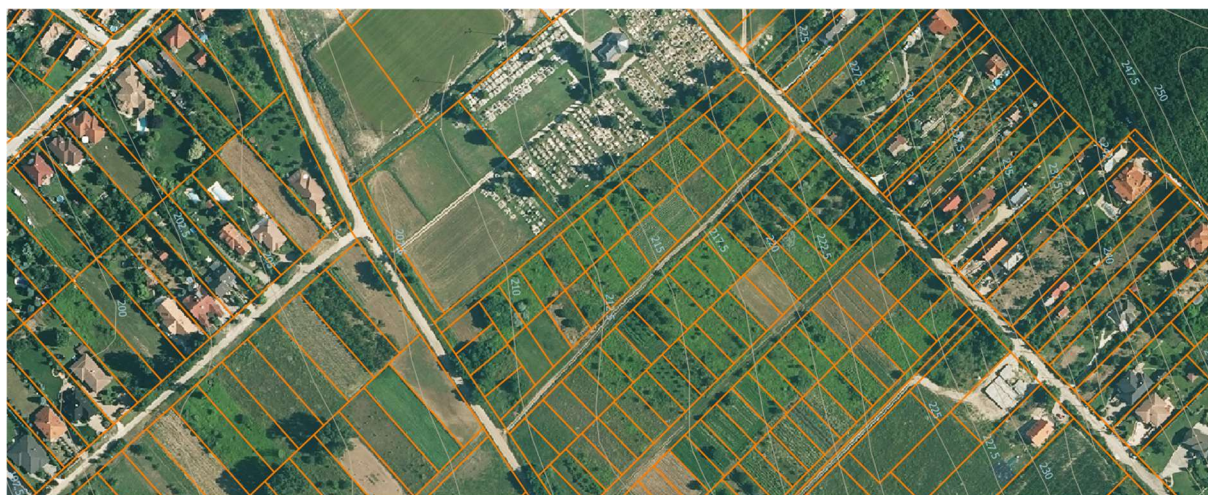
A javaslat szerint a változtatás után az A, B, C, D és E területek Má-3 övezetbe kerülnek, ahol az elhelyezhető rendeltetések szintén korlátozottak, ugyanakkor 3 %-ról 0,5 %-ra csökken a telkek beépíthetősége és a legkisebb beépíthető telek területe 8 hektár lesz (ez az E terület esetében a kis tömbméretek miatt azt jelenti, hogy épület nem helyezhető el).

A G, K és H területek az Má-2 övezetbe soroltak, ami a hatályos terv Má-1/b övezetének felel meg. Ezt az övezetet a családi gazdaságok céljára szánják, ahol az OTÉK adta keretek között beépíthető a terület.

F. Temető melletti tervezett erdő

A temető mellett kijelölt erdősáv bővítése tervezett.

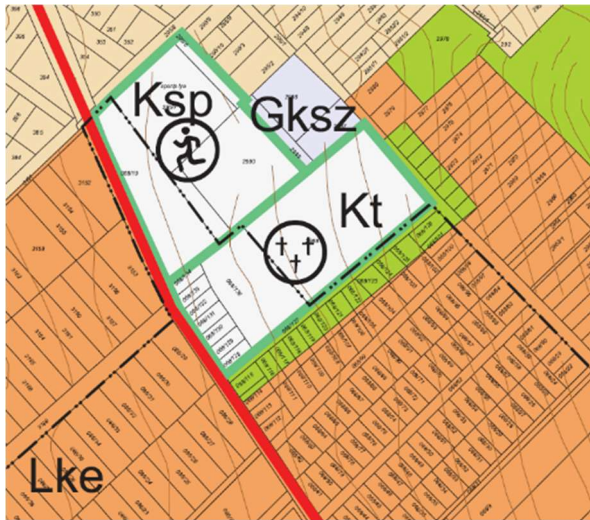
A lakótelek méretű telkekre osztott tömb teljes területe védelmi erdő övezetbe kerül. A védelmi rendeltetést településrendezési célok indokolják. Ténylegesen nem erdő.



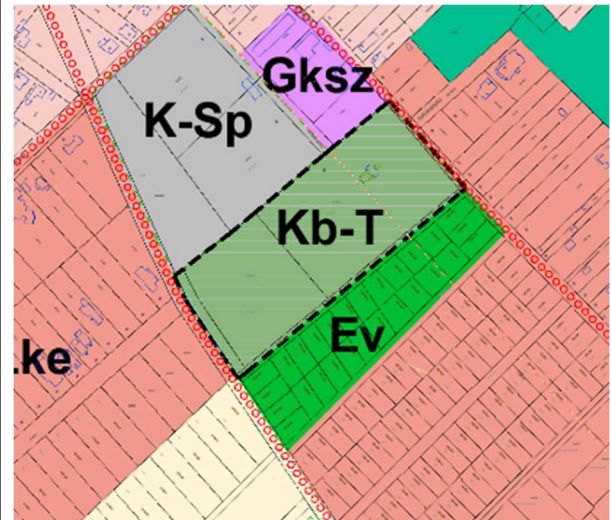
A településrendezési eszközök változása:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

hatályos



javasolt változtatás



SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos

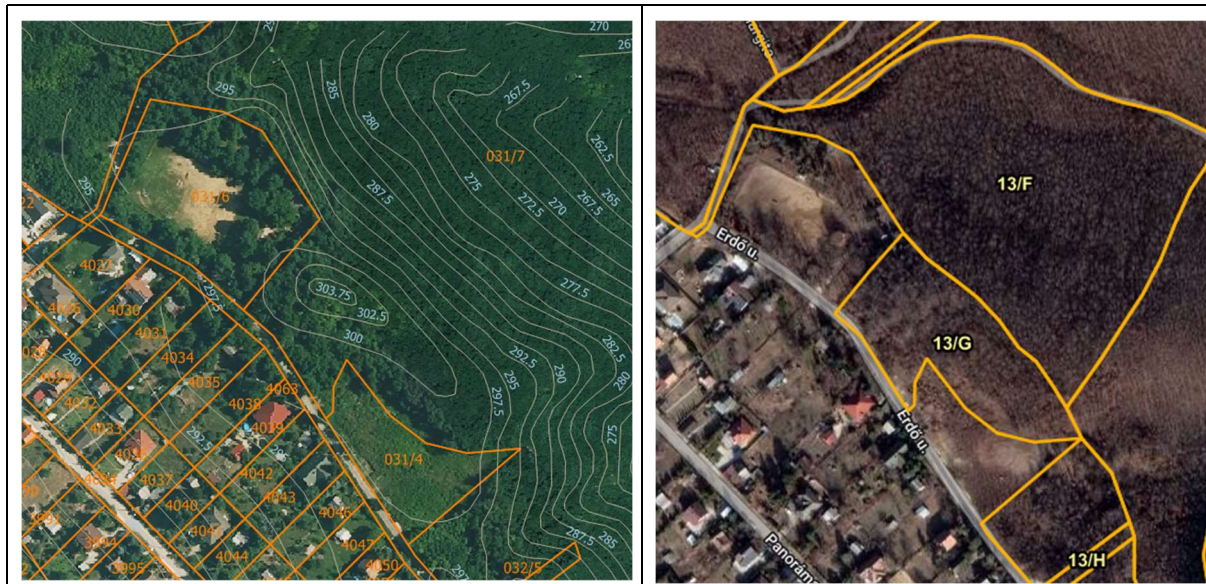


javasolt változtatás



J. Margita, Erdő utcai tervezett sportterület

A hatályos településszerkezeti tervben tervezett sportterület az erdőtervezett terület erdő területfelhasználásúra változik a településszerkezeti tervben is. A hatályos szabályozási tervben gazdasági erdő övezet.

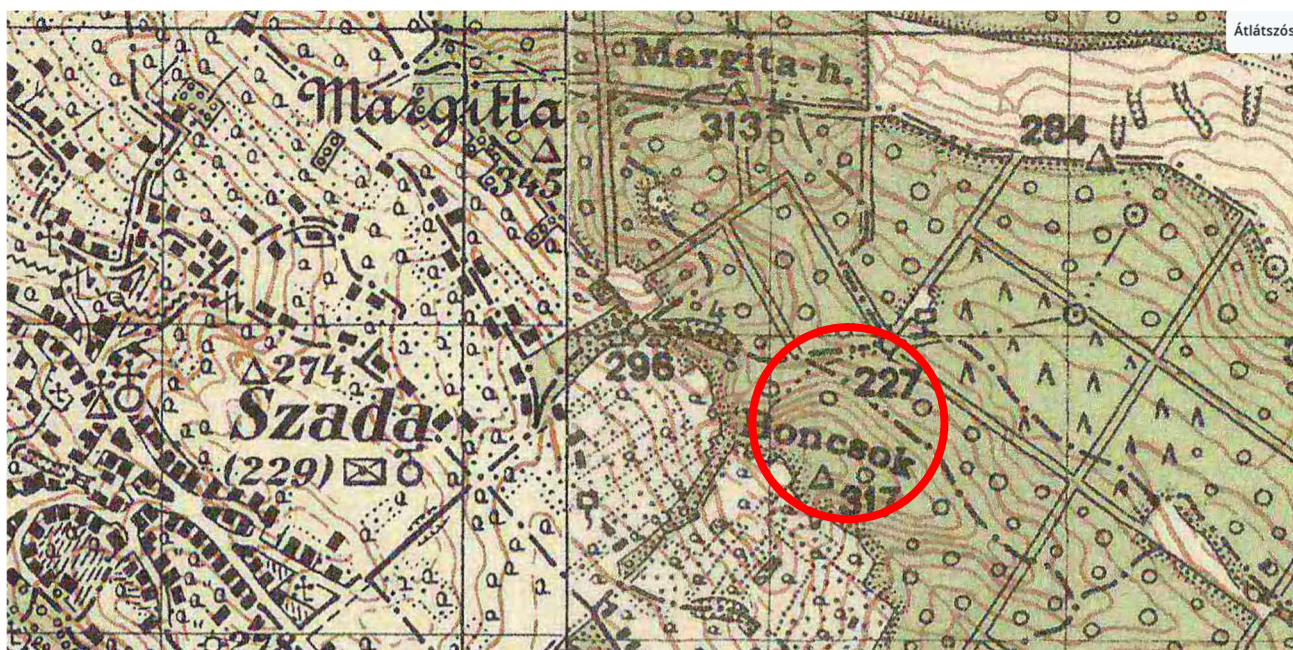


A megváltozó terület, ahogy a sportterületek is, része a Gödöllői dombság tájvédelmi körzetnek.

Elsődleges erdészeti rendeltetése természetvédelmi. Fafaja egyéb lombergyes akácos, kultúrerdő.

Részben az ökológiai hálózat magterülete, részben puffertérület. Natura 2000 védettséget nem kapott.

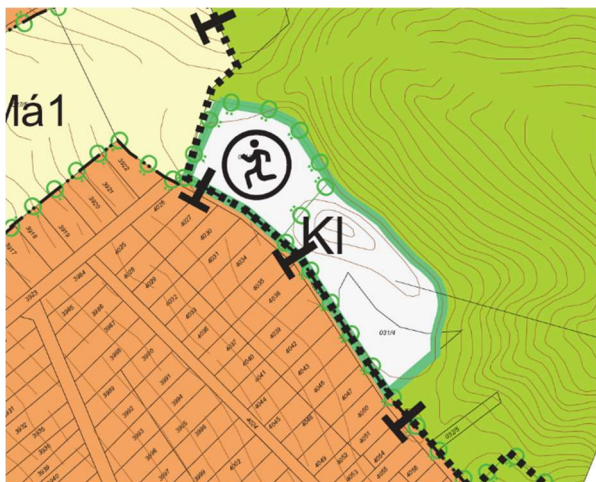
A tájképvédelmi terület övezetébe is beletartozik. A domborzati adottságokból következően, – a Boncsok nevű helyi magaslatról van szó –, fontos, hogy az erdő területen semmilyen épület ne épüljön.



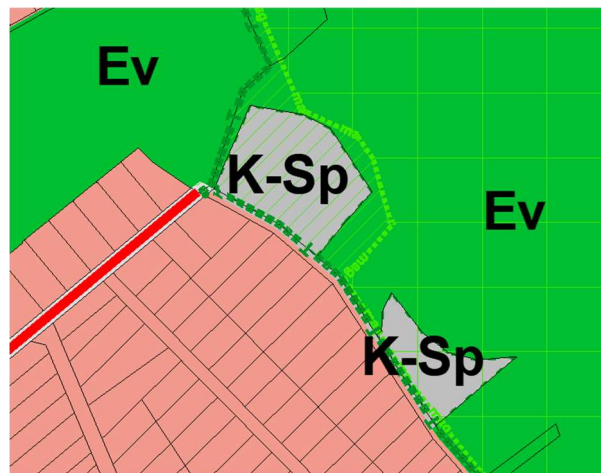
A hatályos településrendezési tervek és a javasolt változás:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

hatályos

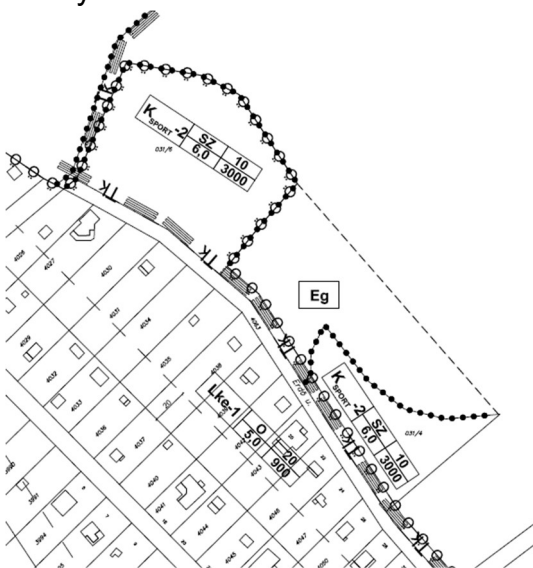


javasolt változtatás



SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos



javasolt változtatás



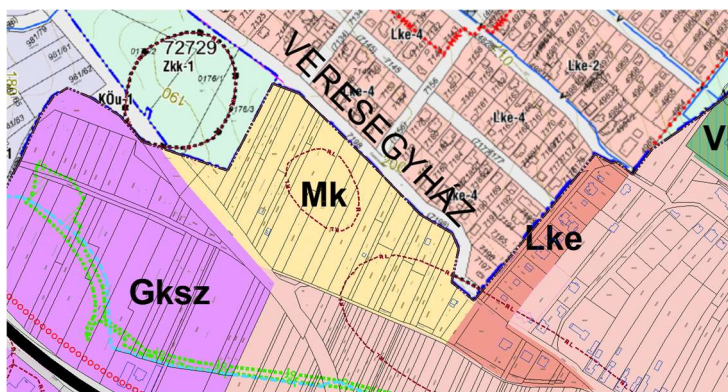
L. Csokonai u.-Diósok u. zártkertjei

A veregyházi határban zártkerti fekvésű tervezett Lke lakóterület, kertes mezőgazdaságiként szabályozva. Az Önkormányzat úgy döntött, hogy a hatályos szabályozásnak és a földhivatali nyilvántartásnak megfelelően a településszerkezeti tervben is kertes mezőgazdasági területfelhasználású legyen.

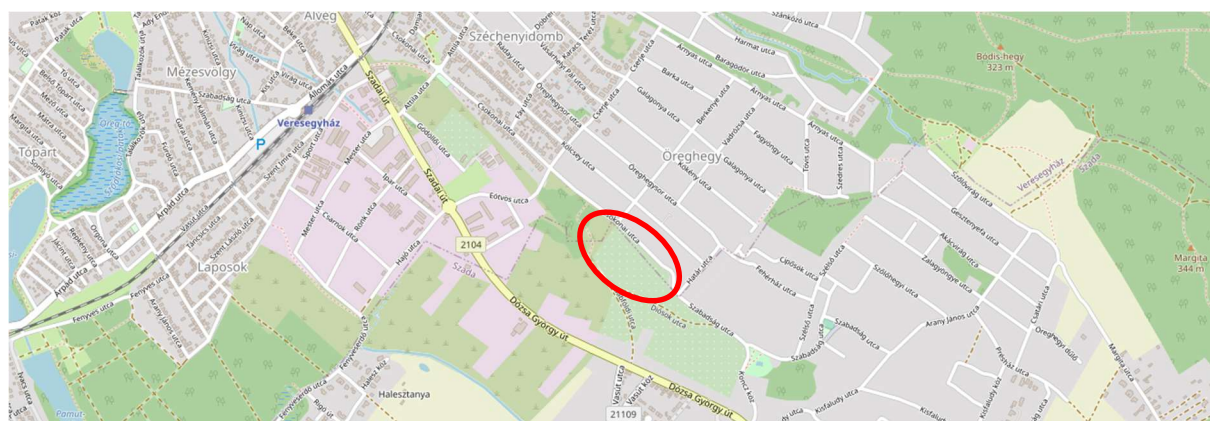
A Csokonai u. teljesen közművesített. A Diósok utcában nincs közmű.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV a változtatás után

E-közmű



a terület elhelyezkedése, openstreetmap



A szabályozás javaslata szerint a beépíthetőség 3-ról 5 %ra nő. A legkisebb beépíthető telekméret művelés ág függő, és az OTÉK-hoz igazodik. A zártkerti művelés alól kivett telkeken már 1500 m² teleknagyság esetén elhelyezhető lakóház.

M. Szabadidős különleges területen belül nyilvántartott erdő

A K-R építési övezetbe sorolt 0121/1 hrsz. telek a település szeméttelpeként szolgált. A 2010-es évek második felében egy kistérségi program keretében rekultiválták, a rekultivációs dokumentáció nem áll az önkormányzat rendelkezésére. A telek az önkormányzat tulajdona.

A telken nyilvántartott erdő erdő területfelhasználásává változik, és Ev övezet lesz (elsődleges rendeltetése talajvédelmi, fafaja egyéb lombszegyes akác).

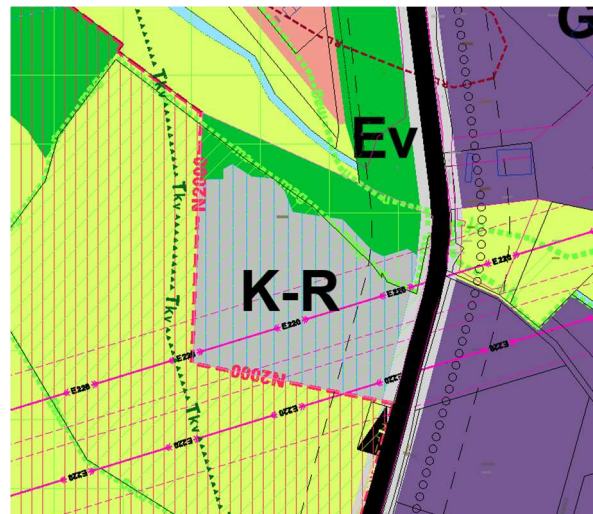
Határos a NATURA 2000 területtel, de annak nem része. Az ökológiai hálózatban puffterület.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

hatályos

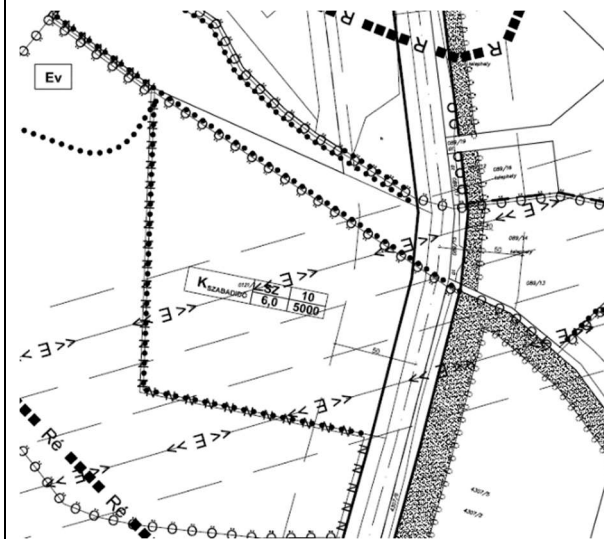


javasolt változtatás



SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos



javasolt változtatás

**N. Berek utca új telekosztásához tartozó közpark**

A tervezett iskola melletti kertvárosias lakóterületen a telekosztás megváltozik, és ezzel összefüggésben a fejlesztő egy új közpark kialakítását vállalta.

1.2.4. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNTBÓL MÁR BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET LESZ

(Településszerkezeti terv leírásának 3.4. pontja)

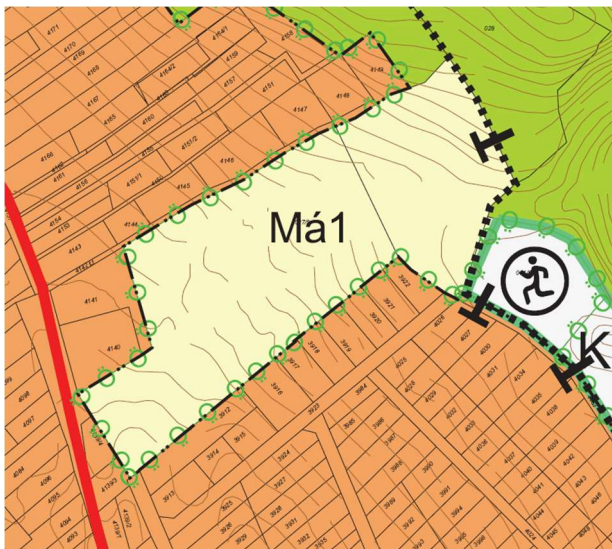
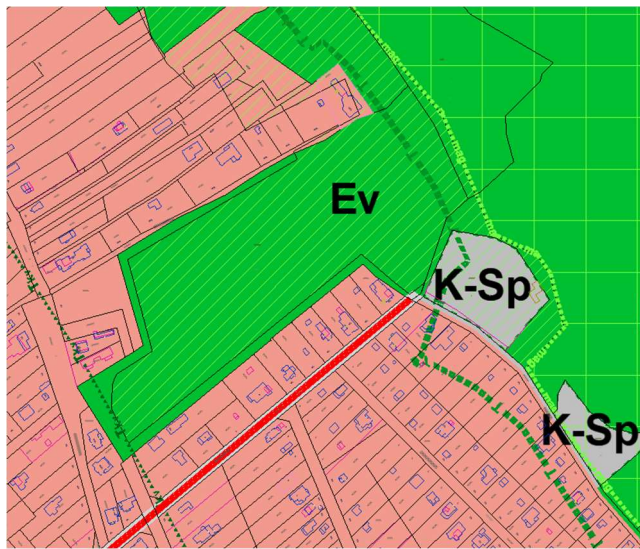
a. Margita, Szurdok u.

Erdőtervezett erdőterület, talajvédelmi rendeltetésű akácos. Az ökológiai hálózat pufferterrülete.

A telken a helyről egy szurdokban vezetett út köti össze a Margita utcát a tájvédelmi körzet területével, amelynek a telek nem része.

A hatályos szabályozási terven Eg, a változtatás után Ev lesz.

Magántulajdon.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
hatályos 	javasolt változtatás 
SZABÁLYOZÁSI TERV	

b. Rákos patak forrásától délre

A Rákos patak „hivatalosan” Szada 3801 telkén ered, Gödöllővel határos területen. Ennek a teleknek a művelési ága Forrás patak. A terület fás-ligetes terület, nem része az erdészeti adattárnak, de a településszerkezeti eszközökben, a hatályosban, és a változtatás után is, erdőbe sorolt (változás előtt Ev, változás után Ek, közjóléti).

A forrás telke az ökológiai folyosó része.

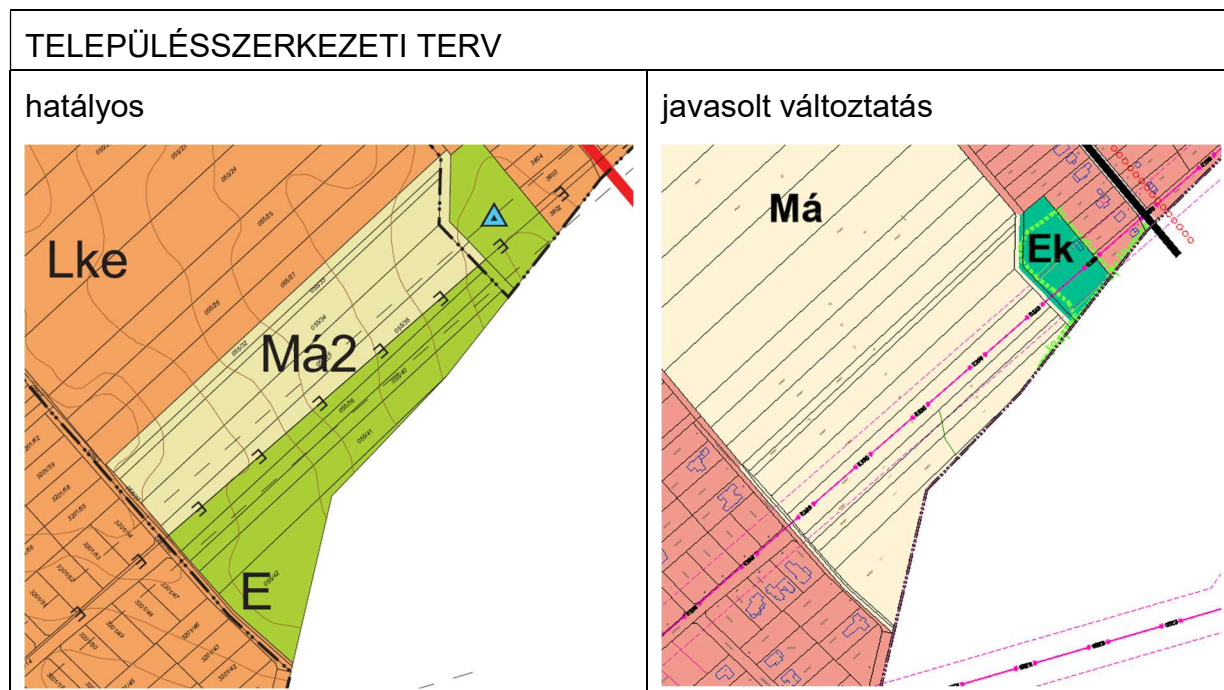
Az Ek övezetben elhelyezhető az a természetbarát infrastruktúra, amely a természetjáró turizmus igényét kielégítheti.

A forrástól délre Gödöllő határában a határon húzódó néhány telek (a településszerkezeti terven több, a szabályozási terven 2 telek) kijelölt erdőterület, ténylegesen mezőgazdaságiként használt. Művelési águk szántó, minőségi osztályuk 6-os, 7-es.

A terület nincs benne az erdőállomány adattárban és ténylegesen sincsen fás szárú növényállomány.

Érinti a területet a 220 kV villamosenergia hálózat vezetékeinek védőtávolsága.

A javaslat szerint a terület, arra is tekintettel, hogy a szomszédos terület kertvárosias lakóterületből szintén mezőgazdaságira változik (K változtatás), mezőgazdaságira változik.



c. „Farm-étterem” ökoturisztikai terület

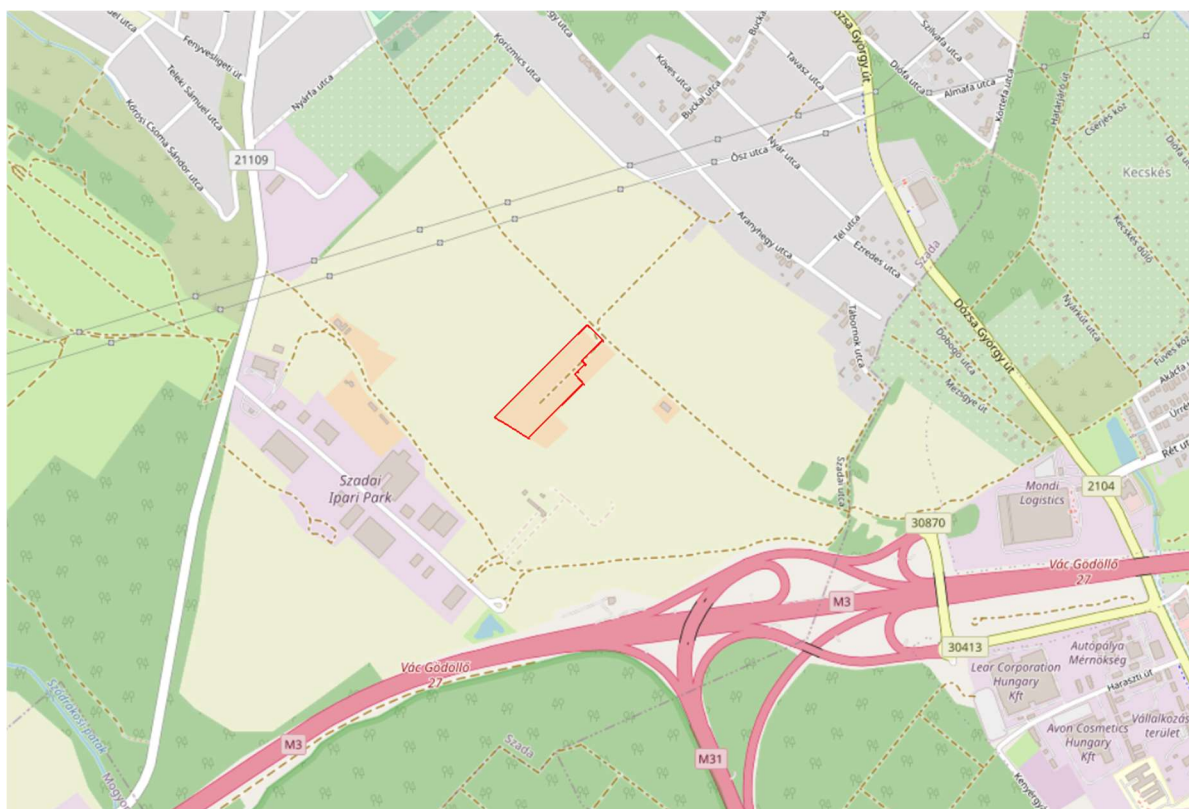
A 093/50 hrsz. telken az ökológiai szempontokat előtérbe helyező növénytermesztés és állattenyésztés folyik. A gazdálkodó szeretne turisztikai-vendéglátó rendeltetésű épületeket is elhelyezni a telkén, ezért kérte az Önkormányzatot, hogy a telke beépítésre nem szánt különleges terület legyen.

A kérelmező és a települési önkormányzat a „SZADA, „FARM-ÉTTEREM” TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE (készült 2021. április 1.) alapján településrendezési szerződést kötöttek.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készült. A változtatás leírásához, bemutatásához felhasználjuk a tanulmánytervet.

- Az érintett terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A telepítési tanulmányterv a Szada, 093/50 hrsz. telekre készül, amely külterületen, a „Bucka” településrészről dél-nyugatra, a régi, felszámolt vasút nyomvonala és az un. „Fölösleg dűlői” árok között fekszik. Megközelíteni a Nyárfa utcán, vagy az Ipari Park utca felől lehet földúton. A 093/50 hrsz. telek területe: 31137 m², 3,1137 Ha.



A telek több alrészletre osztott, az egyes alrészletek is több minőségi osztályba tartoznak a tulajdoni lap első része szerint:

alrészlet jele	művelési ág/kivett megnevezés/	min.osztály	terület
a	szántó	6	5888
		7	422
b	Kivett gazdasági épület, udvar		2093
c	szántó és gazdasági épület	7	1.8076
d	fásított terület	7	1379
f	legelő	4	1222
g	fásított terület	7	1353
h	legelő	4	704

A telken 2, a földhivatalban is nyilvántartott gazdasági épület és több állattartó építmény áll.



SZADA, 093/50 HRSZ. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

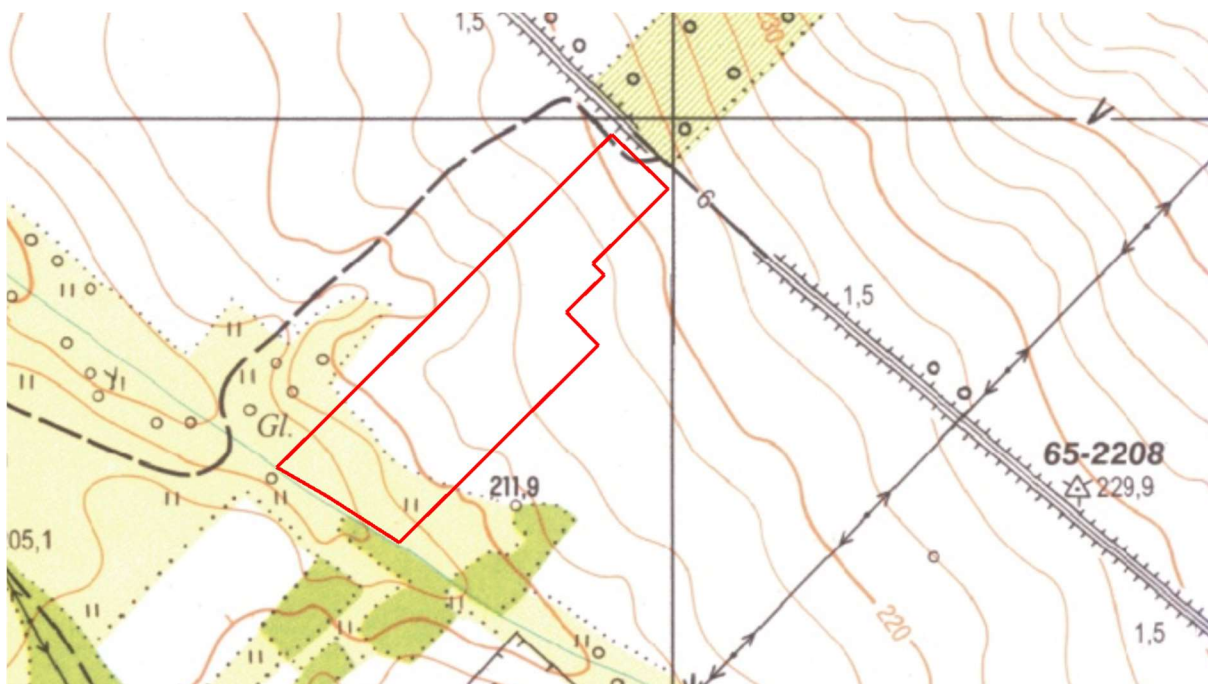
FÖLDHIVATALI HATÁROK

- TELEKHATÁR
- - - ALRÉSZLET-HATÁR
- KÖZTERÜLET-HATÁR
- GAZDASÁGI ÉPÜLET
- TERASZ

TANULMÁNYTERV TERÜLETE

ÉPÜLETEK ORTOFOTÓRÓL

- ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNY TELKEN BELÜL
- SZOMSZÉD TELEK ÉPÜLETEI

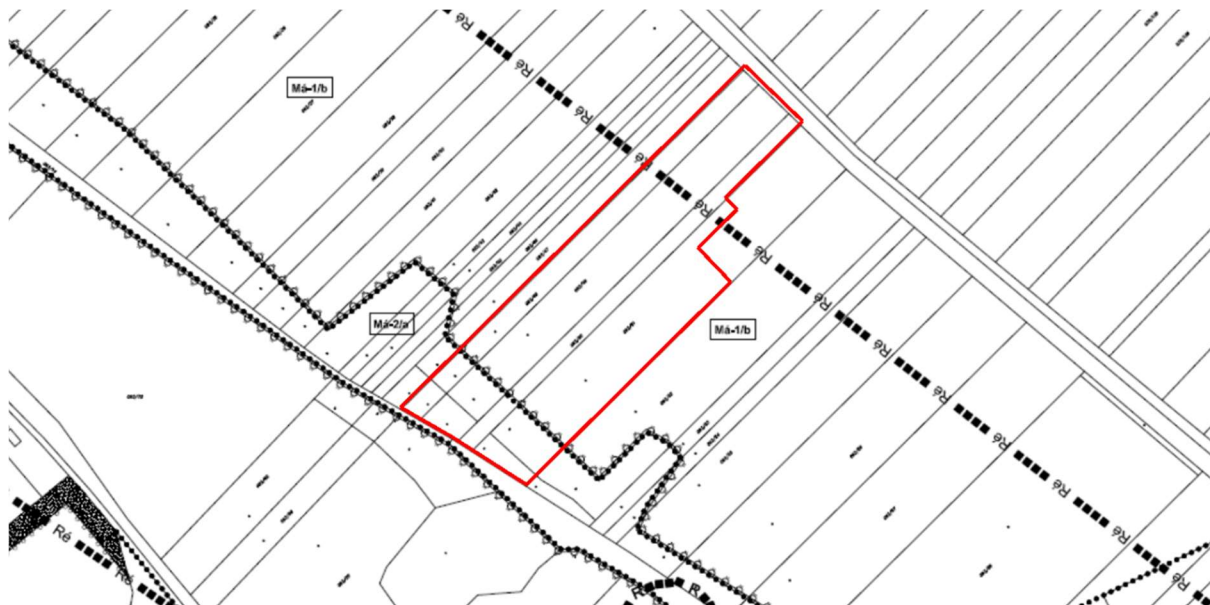


A „Fölösleg dűlői” árkot a Fölösleg-dűlői forrás alakította ki. A forrásról adataink a SZADA FORRÁSAINAK VIZSGÁLATA ÉS FORRÁSKATASZTERE (Tavirózsa Környezet- és Természetvédő Egyesület, 2112 Veregyház, Köves u. 14.) megnevezésű dokumentumból állnak rendelkezésre, a Fölösleg-dűlői forrást Dr. Tatár

Sándor és Dukay Igor mérte fel 2020. október 1-én. Eszerint „a tovább kanyargó száraz meder lejjebb hosszan lekövethető, tájképileg szép vegetációval (nádasokkal, magassásosokkal, fűzekkel) kísért”.

○ A hatályos szabályozás

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete (akkor még több telekből állt a mai 093/50 hrsz. telek területe).



A telek szántó művelési ágú részei Má-1/b általános mezőgazdasági övezetben vannak.

A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó szabályok a HÉSZ 18. §-ban kerültek megállapításra.

Az (1) bekezdés szerint „a mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.”

A (3) bekezdés szerint „Szada közigazgatási területén mezőgazdasági birtokközpont, vagy mezőgazdasági kiegészítő központ nem alakítható ki.”

Az (5) bekezdés szerint „Általános mezőgazdasági területen (Má) a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás (megjegyzés: a OTÉK nem ad lehetőséget szolgáltató épület elhelyezésére) építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.”

„5.4. Az általános mezőgazdasági terület Má-1/b jelű családi gazdálkodási övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- Beépíthető telek területe szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú telkek esetén:

lakóépülettel vagy/és gazdasági épülettel:	min.6 000 m ²
gazdasági épülettel:	min.0,5 ha (5 000 m ²)

- Gyep, mocsár, nádas, vízállásos jelzésű területek (telkek, telekrészek) nem építhetők be, és a beépíthetőségi arány számításánál sem vehetők figyelembe.
- Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) össz.-alapterülete telkenként max. 600 m², a lakóépület alapterülete max. 250 m² lehet. Lakóépület max. a beépítettség 50%-a lehet, azaz max. 1,5%.
- Építménymagasság: min. 3, max. 4,5 m (gazdasági épületnél max. 7,5m,
- Beépítési mód: szabadonálló
- Előkert: min. 10 m.

A telek fás terület és legelő művelési ágú részei Má-2/a általános mezőgazdasági övezetben vannak. Ezek a telekrészek a Duna-Ipoly Nemzeti Park lehatárolása alapján az ökológiai folyosó részét képezik.

A HÉSZ (6) bekezdése szerint „a korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Má-2) a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló - részben ökológiai hálózati, vagy Natura 2000 területként is védettség alá eső – területrészek (Má-2/a),tartoznak.

6.1 Az Má-2/a övezetben a gyep (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek, telekrészek művelési ága nem változtatható meg.

6.2 Má-2/b övezet *(megjegyzés: ez itt elírás lehet, helyesen Má-2/a övezetről van szó)*, elhelyezhető épületek (funkció alapján):

- lakóépület nem építhető
- gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
- kivételesen elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

6.3 Má-2/a övezet, beépítés részletes előírásai:

- A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m²)
- Beépítettség max. 0,5%, de telkenként max. 300 m² össz.-alapterületű épület (telkenként max. 2) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, magas tetős, földszintes kialakítással – kivéve a sajátos funkciójú épületek.
- Építménymagasság: max. 3,5 m
- Beépítési mód: szabadon álló
- Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
- természetvédelmi, ökológiai hálózati és Natura 2000 területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező *(megjegyzés: elvi építési engedély ma már nem kérhető)*.

- Az épületnek élő vízfolyás, tó partjától, forrástól min. 50 m távolságra kell lennie *(megjegyzés: a forráskataszterben a Tavirózsa Egyesület munkatársai nem tudták egyértelműen megállapítani, hogy a Fölösleg-dűlői forrás és árok élő vízfolyás-e).*

- o Szabályozási koncepció - a módosítás során elérendő célok összefoglalása, javaslat a szabályozás módosítására, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A 093/50 hrsz. tulajdonosa az elmúlt hét évben folyamatosan azon dolgozott, hogy vállalkozóként és mezőgazdasági kistermelőként is a fenntartható fejlődés szempontjait szem előtt tartva fejlessze a gazdaságát. Ennek eredményeként az állattenyésztésben és a növénytermesztésben is kimagasló termékminőséget alakított ki, a vásárlói körtől folyamatosan pozitív megerősítést kap, hogy az asztalukra szánt termékek prémium minőséget képviselnek. Úgy érzi, hogy eljött az ideje annak, hogy minél szélesebb ügyfélkörben, több és változatosabb módon ismertesse meg a szadai földeken termesztett javakat és tenyésztett állatokat egy " FARM-étterem " megnyitásával is.

A Farm-étterem megnyitásával a vállalkozás szadai munkahelyeket is tud teremteni.

Szabályozási cél a 093/50 hrsz. telken olyan övezet kialakítása, ahol a meglévő, és a tervek szerint alapvetően még továbbfejlődő mezőgazdasági, tanyás jellegű területfelhasználáson kívül egy étterem (vendéglátó rendeltetés) is elhelyezhető legyen.

Az épület tervezett alapterülete 300 m², ennek megközelítően a fele, 150 m² fogyasztótér.

Mezőgazdasági övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint vendéglátó rendeltetés nem helyezhető el.

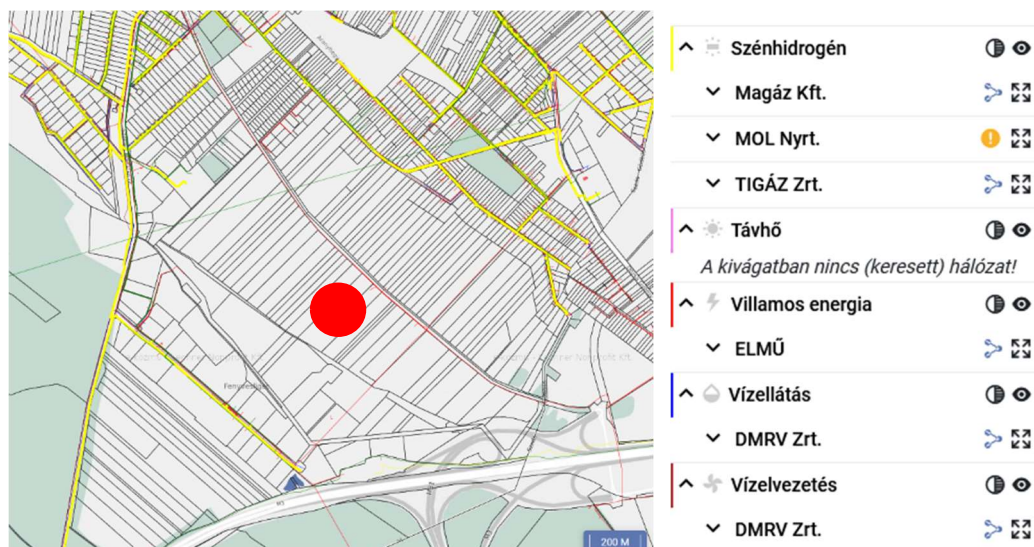
Javasolt területfelhasználás és övezet: olyan beépítésre nem szánt különleges övezet, amelyben a hatályos szabályozás szerinti „családi gazdálkodás” mellett a vendéglátás is helyet kaphasson.

A telek javasolt legnagyobb megengedett beépítettsége **10 %**, a megengedett legnagyobb építménymagasság **5 m**.

Az ökológiai folyosó telken belüli területének beépítésmentesen tartása javasolt, a beépítésre nem szánt különleges övezeten belül.

- o A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése-, igénye

A telek jelenleg közúton megközelíthető, a közművek közül csak villamosenergiával ellátott.



forrás: E-közmű

Az OTÉK A telek beépítésének feltételei alcím alatti 33. § (1) bekezdés szerint „Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

- amelynek megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
- ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
- ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
- ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
- amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható”.

A (2) bekezdés szerint „az (1) bekezdés b)-d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is”.

A 2022-től alkalmazandó, az épületekre előírt hőtechnikai követelmények és a folyamatosan környezettudatosabbá váló technológiáknak köszönhetően a vezetékes földgázellátás kiépítését nem tartjuk elengedhetetlennek.

A vízellátás jelenleg minősített vízjogi engedéllyel rendelkező kútból történik, mely a NÉBIH előírásainak megfelel. Az étterem esetében szükség esetén szóba jöhet a minősített élelmiszeripari ballonos vízadagolás.

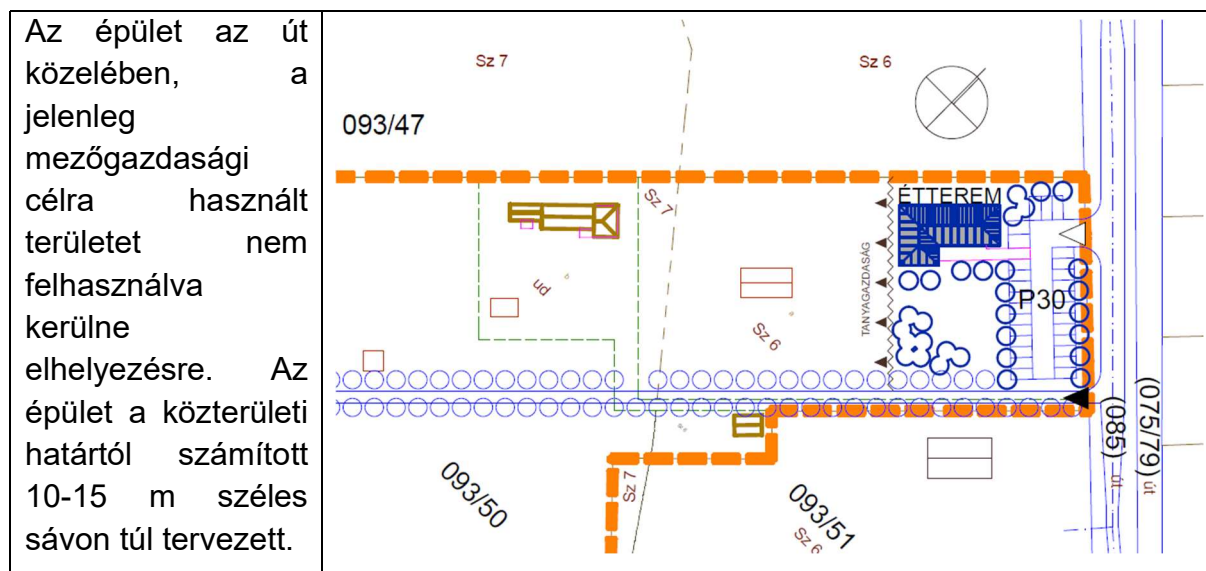
A gazdaság ökológiai szennyvíztisztítóval rendelkezik, mely az Európai Unió követelményrendszere szerint elfogadott. A tisztított szennyvíz befogadója a Fölöslegdülői árok lehet, de erre vonatkozóan nincs információnk.

A vezetékes közművek az Ipari Park utca déli végén (a területtől az utak nyomvonalán 1400 m) és a Nyárfa utca temető melletti szakaszán (1000 m) állnak rendelkezésre. A közművek továbbépítése az igények és a gazdasági szempontok mérlegelésével megfontolható.

A fő közlekedési hálózaton a forgalomnövekedés elenyésző. Községi közlekedéssel a 093/50 hrsz. nem érhető el. A közúti megközelítés megfelelő színvonalon tartása az étterem üzemeltetőjének az érdeke, a jelenlegi mezőgazdasági földút az étterem jellegéből fakadóan elégségesnek tűnik. A kerékpáros megközelíthetőség fejlesztésével az étterem jól integrálható a környezetbarát turizmus fejlesztések közé.

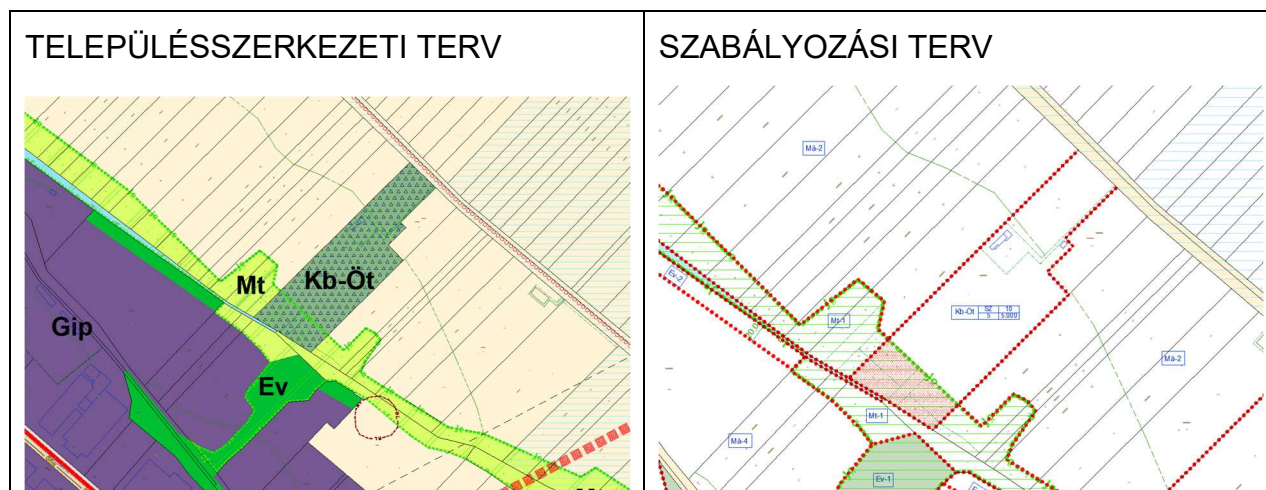
Az étterem építésével intézményfejlesztési igény nincs.

○ BEÉPÍTÉSI TERV



A 150 m² területű fogyasztóterhez az OTÉK 4. melléklete szerint „4. vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is)”, így 30 parkoló elhelyezésével számolunk.

○ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT



A településrendezési javaslat szerint a FARM-étterem telke beépítésre nem szánt különleges ökoturisztikai terület lesz. A HÉSZ tervezet 29. § (3) bekezdés szerint az 1. és 2. mellékleten Kb-Öt jellel jelölt övezet olyan különleges, beépítésre nem szánt övezet, ahol elsősorban a hagyományos mezőgazdálkodás, állattartás és az ahhoz kapcsolódó vendéglátás építményei helyezhetők el.

A HÉSZ 1. melléklete 2. címe 3. pontja szerint a beépítés határértékei:

A szabályozási terv feltünteti az ökológiai hálózat ökológiai folyosóját a Fölösleg dűlői árok mentén. Az alkalmazni javasolt beépítésre nem szánt különleges övezet és az árokparti beépítésmentes sáv alkalmazásával sem az épített, sem a természeti környezet, sem a tájkép nem sérül.

A telek délnyugati szomszédjai vízgazdálkodási, tájgazdálkodási mezőgazdasági és erdő övezetbe soroltak.

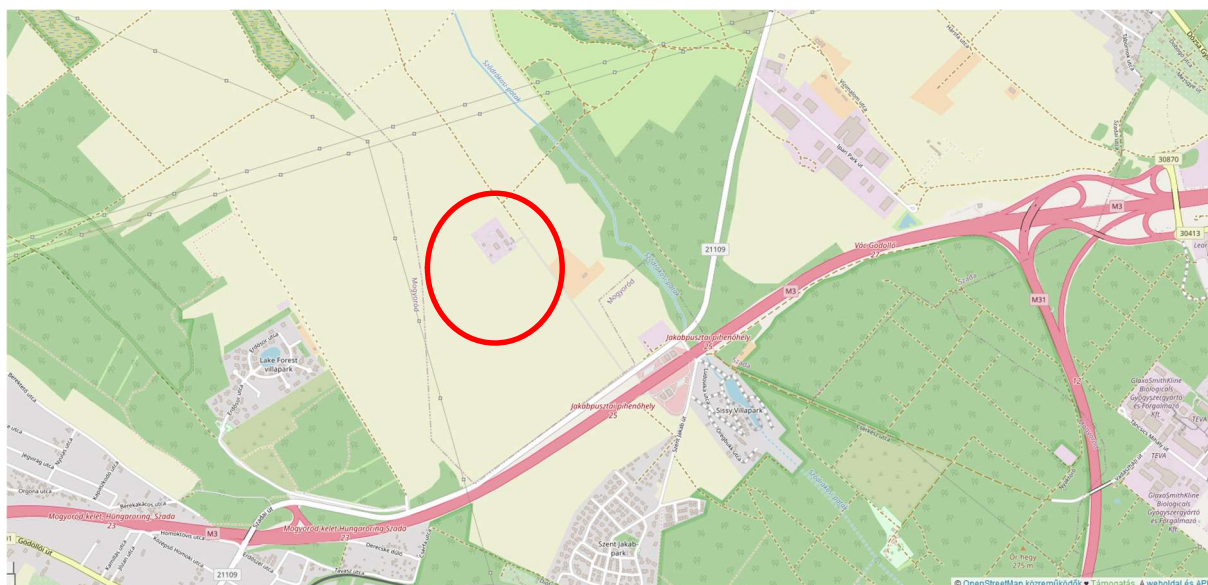
A korábbi vasúti pálya helyén a Hársfa utcán kijelölt kerékpáros infrastruktúra tervezett, amely Szada tervei szerint Gödöllő közigazgatási területén folytatódva épülhet ki, és teremthet kapcsolatot Gödöllő és Veresegyház között Szadán keresztül.

A Hársfa utca, és a tőle észak-keletre fekvő mezőgazdasági területek a gödöllői vízműutak hidrogeológiai B védőövezetébe tartoznak.

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
4	Beépítésre nem szánt különleges terület — ökoturisztikai övezet					
5	Kb-Öt	10.000	10	8	10	

f. Külszíni bánya és g. gázkompresszor-állomás

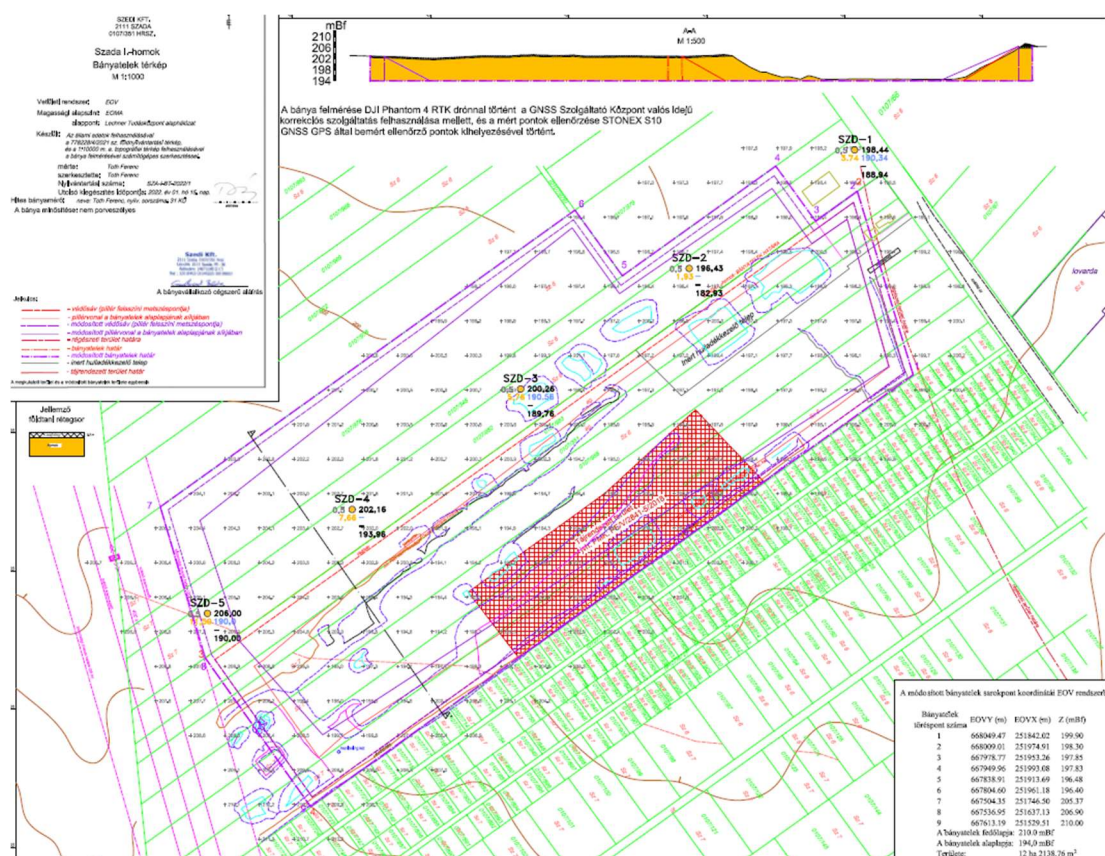
Két, a táj képét jelentősen megváltoztató, épületeket nem, vagy csak elenyésző arányban tartalmazó meglévő területfelhasználás a mogyoródi határon.



A terület érzékeny helyen fekszik, mind a mogyoródi lakóterületek, mind a szadai természetvédelmi jelentőségű területek közel fekszenek, de egyik létesítménynek

[illegible]

A dokumentáció részeként elkészített bánya területének térképe feltünteti:



a bányaterület térképe a 2022. április 1-i dokumentáció szerint

- a portaépületet, a kerítést,
- az inert hulladék kezelésének helyszínét,
- a tájrendezett területet (a bánya területe a rekultivációt követően a tervek szerint mezőgazdasági hasznosítású, gyepes terület lesz).

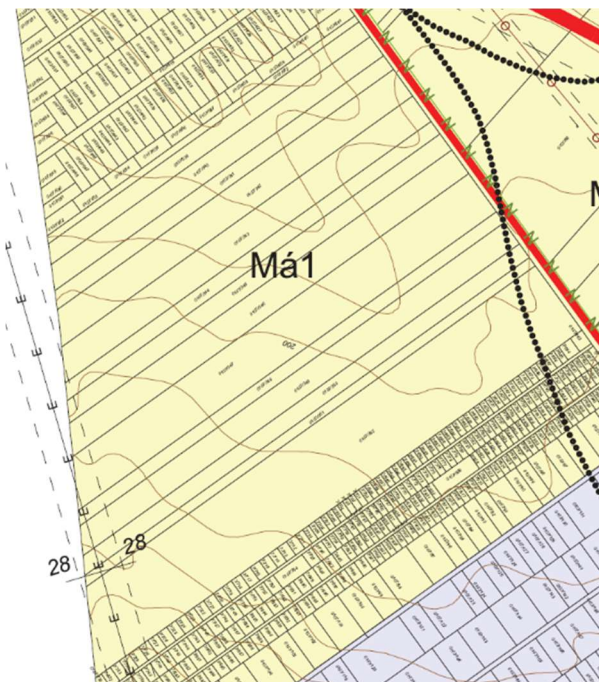
A gázkompresszor állomás a 2010-es években épült a Magyarország -Szlovákia nagynyomású földgázvezetékre, 2019-ben bővítették is. A telephelynek, ami kisebb, mint az övezet, 100 m védőtávolsága van.



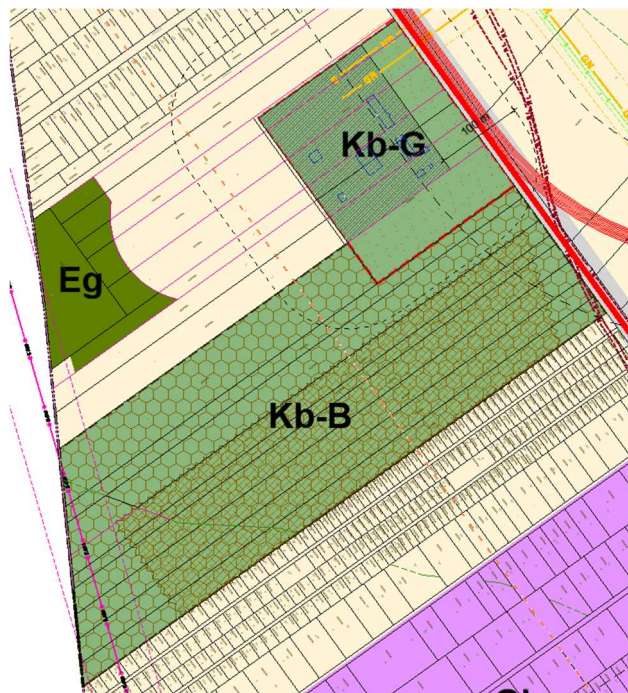
a gázkompresszor állomás 2022 tavaszán

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

hatályos



javasolt változtatás

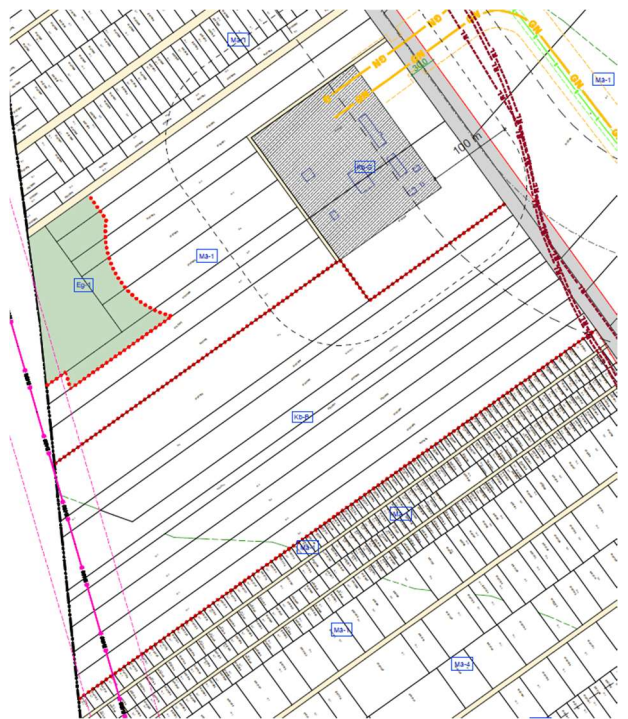


SZABÁLYOZÁSI TERV

hatályos



javasolt változtatás



1.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK-KEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, JOGI MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

Az új beépítésre szánt területeket vizsgáljuk.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Építési törvény, Étv.)

követelmény: Étv. 7. § (3) e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.

A vonatkozó, Szada Nagyközség képviselő-testületének határozata a 82/2022. (V. 26.) KT határozat.

változtatás	cél
1.	Fenyvesligeti lakóterület ellátására bölcsőde és óvoda elhelyezése (1547/1 hrsz-ból 10.000 m2 telek, Vt terület)
2.	ipari park bővítése

követelmény: 7. § (3) d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

Ezzel összefüggésben rendelkezik a Termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, az alábbiak szerint.

követelmény: 6/B. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

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

szántó	gyep (legelő)	gyep (rét)	szőlő	kert	gyümölcsös
4,5,6	3,4	6	3	2,3	2

A Megalapozó vizsgálatok során részletesen feltárássra kerültek, térképen bemutatásra kerültek, hogy a közigazgatási területen hol helyezkednek el az átlagosnál jobb, ill. gyengébb minőségű termőföldek.

változtatás	termőföld minősége
1. Fenyvesligeti óvoda	E(erdő) 7
2. ipari park bővítése	SZ (szántó) 7, 8, L (legelő) 6, Ft (fás terület) 7, Gy (gyümölcsös) 3,

Az új beépítésre szánt területek átlagosnál nem jobb minőségűek.

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

követelmény: 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

igazolás: az 1. és 2. új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

igazolás: az 1. és 2. új beépítésre szánt terület nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, lásd még a 38. § (2) bekezdését, ami csak az agglomerációs településekre vonatkozik-

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

igazolás: az 1. terület az Önkormányzat tulajdona, a fenyvesligeti lakóterület ellátására nincs területe a települési térségen belül,
a 2. új beépítésre szánt terület, az ipari park bővítésének területe, közvetlenül kapcsolódik a beépült ipari parkhoz, az ipari park helyhez kötötten bővíthető

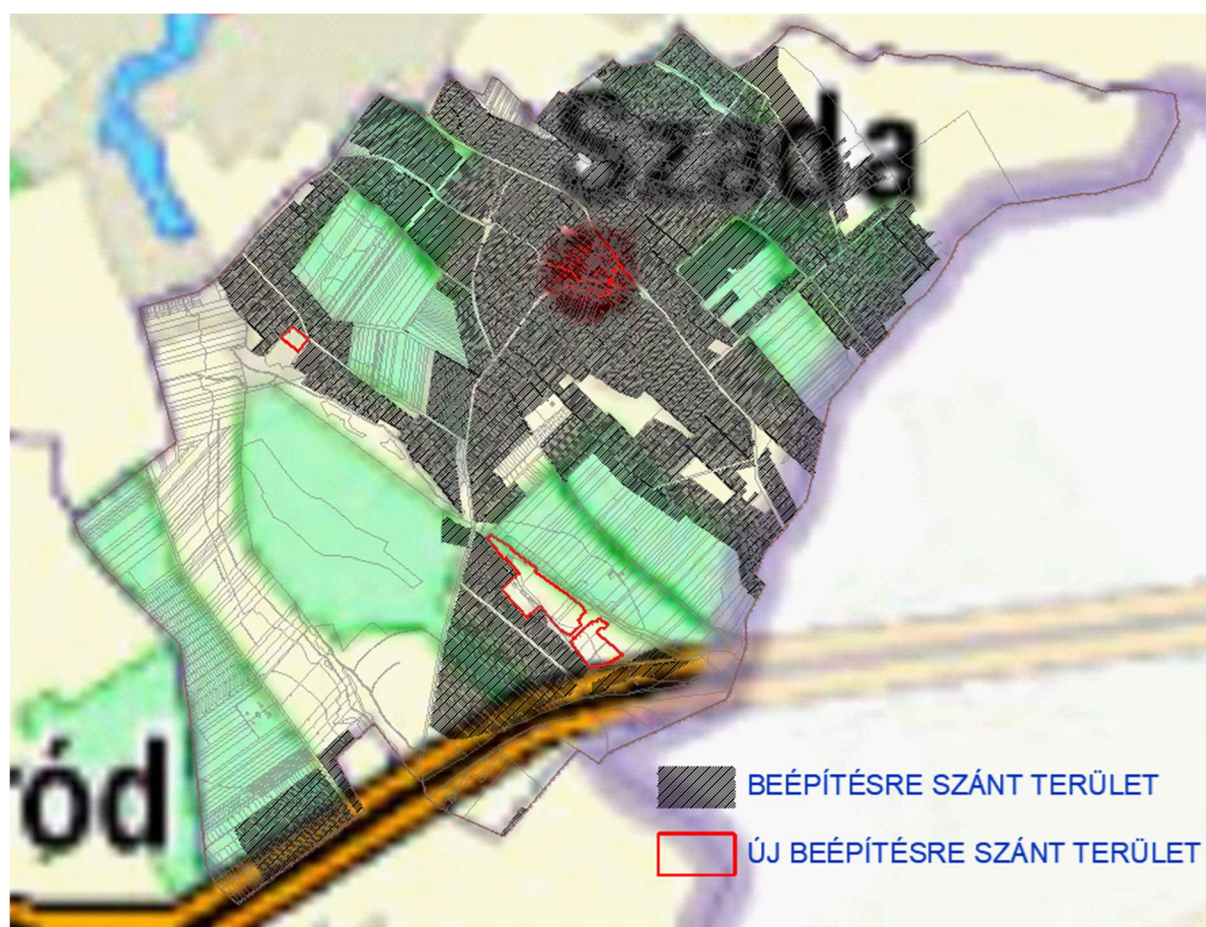
(3)* Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi 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.

igazolás:

terület jele	beépítésre szánt terület		közpark vagy erdő		arány %
	fel-haszná-lása	területe (m2)	fel-haszná-lása	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%

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



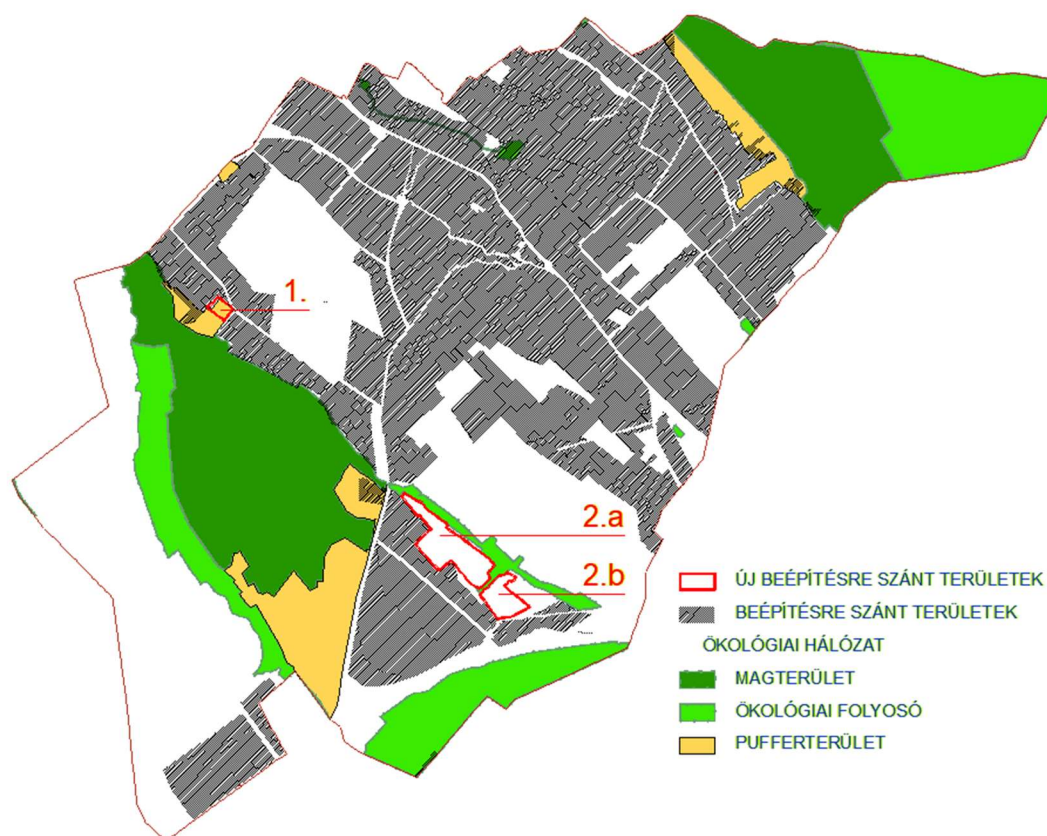
igazolás: Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészletet az új beépítésre szánt területek nem érintenek.

13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

igazolás: Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletet – a helyrajzi számok alapján új beépítésre szánt területek nem érintenek.

27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének 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 puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat puffterületének 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. terület egy része az ökológiai hálózat puffterülete.

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

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

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

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,

igazolás:

Az 1. terület a környező lakóterületek ellátását szolgálja.

A 2. terület az ipari park bővítése.

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

igazolás:

Az 1. területen az Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő van, akácos. Amennyiben az erdőt máshol, más fafajjal telepítik újra, akkor igénybevétele környezetvédelmi, erdővédelmi érdeket nem sért.

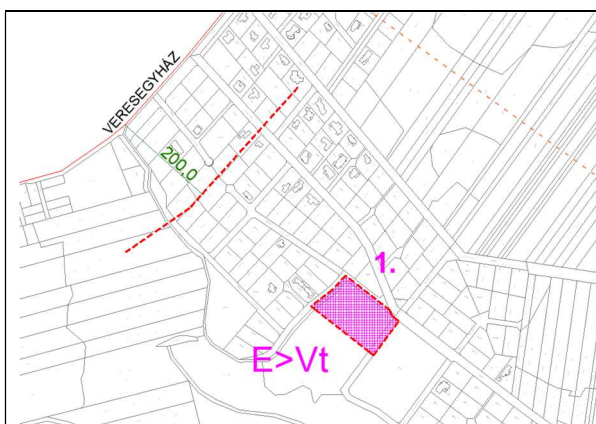
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

igazolás:

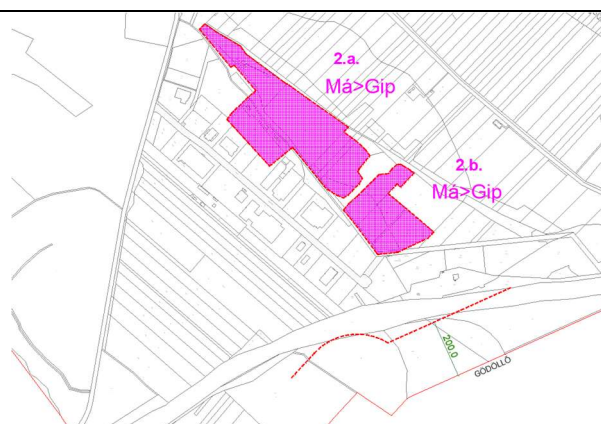
Az 1. területet határoló utcákban minden közmű rendelkezésre áll, a távhőt kivéve.

A 2. terület az ipari parkban kiépült közművek továbbépítésével közművesíthető.

(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.



Az 1. terület hozzávetőlegesen 470 m-re van a veregyházi határtól.



A 2. terület hozzávetőlegesen legalább 430 m-re van a településhatártól.

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



igazolás:

Az 1. terület vegyes terület.

Az 1. és a 2. terület is a települési térséghez kapcsolódóan került kijelölésre.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

igazolás:

Az 1. terület vegyes terület, kiterjedése 1,16 Ha. Az 1. terület távolsága a vereasegyházi vasútállomástól 2,2 km.

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben 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.

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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: $8741300 (m^2) \times 0,02 = 174.826 m^2$

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület összes területe 166.021m², kevesebb, mint 2 %.

A településszerkezeti változások és a területrendezési tervek összhangjának bemutatása, igazolása ezen túlmenően (a térségi megfelelések és a kiemelt térség és megyei övezetek) a településszerkezeti terv 4. pontja szerint jóváhagyandó munkarész, itt nem ismételjük meg.

1.4. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Szada Településfejlesztési Konceptiójának tervezete 2021 júliusában elkészült, a koncepció képviselő-testületi megvitatása megtörtént. A településrendezési eszközök felülvizsgálata evvel a koncepcióval összhangban készül. A képviselő-testület a Településfejlesztési koncepció és a Településrendezési eszközök véleményeztetését, elfogadását együttesen, egymást követően tervezi.

Szada jövőképe 2035-re:

A környező települések magas szintű ellátási rendszerének igénybevételével, a saját, jó minőségű alapellátást biztosító intézményhálózatának tovább-építésével, a helyben foglalkoztatás lehetőségeinek növelésével **2035-ben Szada magas presztízsű, otthonos, a falusias hagyományokat is megőrző, és minden értelemben „zöld”, az itt élők igényeinek megfelelően kertvárosias jellegű település lehet.** Ha minden korlátozási lehetőséggel eredményesen élünk, akkor **Szada legfeljebb 8000 fős településsé fejlődik, ahol a fejlesztések mindig a lélekszám-növekedés mértékével arányosan és a meglévő értékek megőrzésével valósulnak meg.** A falu így biztosíthatja a szükséges feltételeket a lakosság egészséges életmódjához, megélhetéséhez, elősegítve ingatlanaink értékének megőrzését, illetve növekedését is.

Szada hosszú távú alapcélja a magas színvonalú helyben élés feltételeinek (magas színvonalú helyi intézményhálózat, mérsékelt ingázási kényszer, széles skálájú kulturális és rekreációs lehetőségek) biztosítása, amelyet fenntartható és értéknövelő módon kell megalapozni a hagyományok, a természeti és épített örökségi értékek megőrzésével és a nagyközség gazdasági potenciáljának további erősítésével.

A koncepció átfogó céljait szolgáló változtatások

Átfogó cél 1: Legyen jó Szadán élni!

A cél, hogy a Szadán lakók jól érezzék magukat a lakóhelyükön, érezzék azt, hogy Szadán élni kiváltság, legyenek büszkék arra, hogy szadaiaiak!

A jól működő, magas színvonalú lakóhellyel szembeni elvárás, hogy az alapvető életfeltételek - jó levegő, tiszta víz, egészséges ételkészítés, nyugalom - védelme mellett az aktív és kulturált pihenéshez, szórakozáshoz, kikapcsolódáshoz, művelődéshez szorosan kötődő szolgáltatásokat is nyújtson, amelyek nem csupán a lakosság igényeit elégítik ki, hanem kiemelkedő szerepet játszhatnak az új (gazdasági, szolgáltatási, innovációs) fejlesztések megtelepedésében is.

E cél elérését szolgáló feladat-együttes magában foglalja a zöldterületek bővítését, a még hiányzó közösségi terek mielőbbi kialakítását, karbantartásukat, a vendéglátás, a művelődési intézmények eltérő lakossági-, és turisztikai igényekhez igazodó összehangolt és ötletes fejlesztését, s a fejlesztések támogatását is. Kiemelten érdemes támogatni a szabadidő értékes eltöltésével, a sporttal, az egészségtudatra neveléssel, az élővilág védelmével, a művészetekkel és kultúrával összefüggő vállalkozói és civil kezdeményezéseket.

A javasolt változtatások közül ezt az 1. átfogó célt szolgálja az önkormányzat telkeinek kertvárosias lakó helyett településközponti területbe sorolása, a zöldterületek (közparkok) kiterjedésének és számának növelése, a Páskom védett területeinek további védelme a településrendezés eszközeivel, Háromfertyály kereskedelmi, szolgáltató területeinek áttervezése.

Átfogó cél 2: A vállalkozóbarát üzleti környezet erősítése

“Szadán figyelemreméltóan kevesen vannak munka nélkül, ugyanakkor sokan ingáznak. Az új munkahelyek teremtésének - a település gazdasági stabilitásának megőrzése mellett - elsőrendű célja az ingázási kényszer csökkentése.

A meglévő gazdasági alapokra építve cél a helyi gazdaság dinamizálása, a meglévő vállalkozások mellett a befektetői környezet továbbfejlesztése oly módon, hogy vonzó lehetőséget teremtsen a magas hozzáadott értéket felmutató feldolgozóipari és kereskedelmi vagy szolgáltató vállalkozások további betelepüléséhez. A cél az üzletileg hasznosítható ipari területek további fejlesztését követeli meg.

Szada lakóterületei és természeti környezete védelmében ugyanakkor csak környezetbarát ipart és szolgáltatást szabad befogadni.

Egyidejűleg a település „falusias”, tehát mezőgazdasági, ételkészítés termelő jellege is sok fejlesztési területet tesz szükségessé az ökológiai mezőgazdaság terén, a hozzá kapcsolódó feldolgozóiparral együtt. A házkertek, gyümölcsösök, szántók, legelők ökológiailag megfelelő művelése új tudásbázis és új szervezeti, együttműködési struktúrák innovatív létrehozását sürgeti.

A gazdaság bővítésének belső erőforrása lehet a nők munkába állásának támogatása a gyermekgondozó intézményhálózat fejlesztésével és a helyi munkalehetőségek megteremtésének ...

A 2. átfogó célhoz kapcsolódik a Háromfertyály újraszabályozása, az új gazdasági területek kijelölése a Babföldeken, az ipari park tervezett bővítése, az ökoturisztikai beépítésre nem szánt terület kijelölése, a mezőgazdasági területek bővítése a lakóterületek kárára és a nagy tömbbelső beépítetlenségének megőrzése.

Átfogó cél 3.:**„A települési környezet fejlesztése**

„Az előző két átfogó cél elérésének feltétele a települési épített és természeti környezet fejlesztése a meglévő adottságokra, az elérhető támogatásokra és a bevonható partnerekre alapozva.

Mind az esélyegyenlőség, mind a környezet védelme, de még az innovatív gazdaság megtelepülése és az egészséges életmód szempontjából is fontos a mobilitási lehetőségek palettájának szélesítése (kerékpárutak, vasút elérhetősége, napi szintű úticélok kerékpárral való megközelítése).

Az intézmények fejlesztése során hangsúlyosan kell kezelni az energetikai és hírközlő-informatikai jellegű felújításokat.

Társadalmi hatásuk miatt kiemelt figyelmet érdemel a települési környezet azon elemeinek fejlesztése, ahol találkozási pontok, rekreációs lehetőségek alakulhatnak ki.

A helyi utak és közműhálózatok (elsősorban a szennyvíz és csapadékvíz-elvezető hálózat) fejlesztésének lépést kell tartania a lakóterületek beépülésével, az érintettek bevonásával.

A települési környezet egészségességének feltétele a „zöld” környezet, amelynek fontos feltétele a térség vízmegtartásának sajátossága. Ennek érdekében a forrásaink és vízereink vízgyűjtő és vízmegtartó képességének felülvizsgálata, és megfelelő fejlesztése szükséges.”

A 3. átfogó célhoz kapcsolódik a közlekedési hálózat és zöldfelületi rendszer átalakítása, fejlesztése. Ha sikerül elérni, hogy az ipari park forgalma közvetlenül elérje az országos gyorsforgalmi utat, megépül a Veresegyház-Szada nyugati elkerülő út, vagy az Ország szerkezeti tervében jelölt főút, akkor ezek a beavatkozások jelentősen csökkenteni fogják a településközpont mára már szinte elviselhetetlen átmenő forgalmát. Ezen kívül javasolt változtatás a belterület szűk és beépült, de a hatályos településszerkezeti terv szerint gyűjtőúti szerepkörre tervezett utcái esetében a visszaléptetésük a hierarchiában úgy, hogy az új tervezett úthálózat a Szőlőhegy forgalmát a Csapás utca felé tereli. Ezek adnak lehetőséget a település központjában egy a térfalakhoz jobban alkalmazkodó, környezetbarátabb közterület-alakításra.

Nem új, és igen fontos eleme a tervezett településszerkezetnek a gyalogos és kerékpáros „folyosó” kialakításával tervezett patakperti közpark és a tervezett kerékpáros-hálózat.

A lakóterületek beépülésével, és így a lakosság növekedésével egyre inkább szükségessé váló iskola építésének a helye biztosított, az új településközponti terület kijelölésével a Fenyves településrészen további gyermekintézmények létesítésére nyílik lehetőség.

Részcélok, és a megvalósítást segítő településrendezési javaslatok

Részcél		javasolt változtatás
R1	A szociális alapszolgáltatások fejlesztése	Vt területek kijelölése az önkormányzati tulajdonú telkeken
R2	Sport, egészséges életmód ösztönzése, a mindennapos rekreációs lehetőségek bővítése felnőttek és gyermekek számára egyaránt	új közparkok sportterületek gyalogos és kerékpáros hálózat
R3	Közösségi terek létrehozása	új közparkok úthálózat áttervezése a Dózsa György út és a településmag szűk utcái forgalmának csökkentése érdekében
R4	A Székely Bertalan lakóház és kert rekonstrukciója, felújítása és hasznosítása	Vt terület, megfelel a céloknak
R5	Az adófizető és munkahelyteremtő beruházások betelepülésének ösztönzése	ipari park bővítése, Háromfertály újraszabályozása, Babföldek gazdasági terület kijelölése, egyes önkormányzati tulajdonú Vt és Gksz építési övezet beépítési intenzitásának növelése
R6	Szelíd turizmus fejlesztése	Páskom újraszabályozása, ökoturisztikai terület kijelölése, közjóléti erdők szabályozása
R7	Mikro- és kisvállalkozások segítése	Háromfertály gazdasági területen a telekméretetek csökkentése
R8	Helyi mezőgazdasági és kézműipari termékek piacra jutásának támogatása	ökoturisztikai terület kijelölése (megvalósult a piac)
R9	Új középületek építése	elsősorban iskola, óvoda
R10	Közterületek fejlesztése	R3 rész cél változtatásai, gyalogutak, kerékpárutak, közparkok
R11	Dózsa György út tehermentesítése és átalakítása	Veresegyház-Szada nyugati elkerülőút, vagy a tervezett Gödöllő-Vác országos főút, Ipari park utca kapcsolatának megteremtése az országos gyorsforgalmi hálózattal

R12	Gyalogos és kerékpáros úthálózat fejlesztése	javasolt gyalogutak, kerékpárutak a településrendezési tervekben
R13	Esztétikus, környezetbarát és biztonságos közterületek	megfelelő szabályozási szélességű gyűjtőút-hálózat, HÉSZ előírások az utakra
R14	Sport és rekreációs lehetőségek infrastruktúrájának kialakítása, fejlesztése	kijelölt és még be nem épített sportterületek, Kksz területen elhelyezhető a sport rendeltetés, mezőgazdasági területe előírásai támogatják a lótarast, lovas-sportot
R15	A településkép megőrzése, javítása, az épített helyi örökség érték alapú felújítása	Az övezeti rendszerben a helyi védett és védelemre érdemes épületek a megfelelő építési övezetbe soroltak, védendő településmag előírásai
R16	Középületek energetikai megújítása	nincs településrendezési vonzata

A településszerkezeti terv a felülvizsgálat során javasolt változtatásokkal együtt megfelelő alapot nyújt, és biztosítja a térbeli feltételeket a településfejlesztési koncepció szerinti fejlesztésekhez.

II. SZAKÁGI JAVASLATOK

2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

2.1. A TERÜLETHASZNÁLAT TERVEZÉSÉT ÉS HÉSZ ELŐÍRÁSAIT BEFOLYÁSOLÓ TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI ÉRTÉKEK

- **Jellegzetes tájkarakterek**

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 környéki 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 Sződ-Rákos-patak mentén természetközeli állapotú, ex lege védett lápterületek 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.

- **Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek**

Ex lege védett lápok²—országos szintű védettség

Egyedi hatósági határozattal lehatárolt határvonalú ex lege védett láppal érintett területek Szadán a DINP adatszolgáltatása alapján:

²A láp olyan földterület, amely tartósan vagy időszakosan víz hatásának kitett, illetőleg amelynek talaja időszakosan vízzel telített, és amelynek jelentős részén lápi életközösség, illetve lápi élő szervezetek találhatók, vagy talaját változó kifejlődésű tőzegtartalom, illetve tőzegképződési folyamatok jellemzik (1996. évi LIII. törvény 23. §). A lápokra jellemző, kiemelkedő természeti értéket képviselő életközösségen a láp felszínéhez kötődő lápi növényzetet, valamint az ehhez kötődő lápi, főként mikroszkopikus méretű faunát értjük, melyek egy része csak ezeken az élőhelyeken fordul elő ezért is fontos a lápok védelme.



- **Nemzetközi védettség alatt álló területek**

Szada közigazgatási területét egy **európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) terület** érinti:

— *a Veresegyházi medence kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület – HUDI20055*

Veresegyházi medence kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI 20055) által érintett helyrajzi számok listája Szadán

0107/4b, 0107/5b, 0107/6b, 0107/7b, 0107/8b, 0107/9, 0107/11b, 0107/11c, 0107/12b, 0107/12c, 0107/13b, 0107/13c, 0107/14b, 0107/14c, 0107/15b, 0107/15c, 0107/16b, 0107/16c, 0107/17b, 0107/17c, 0107/18b, 0107/18c, 0107/19b, 0107/19c, 0107/20b, 0107/20c, 0107/21b, 0107/21c, 0107/22b, 0107/22c, 0107/23b, 0107/23c, 0107/24b, 0107/24c, 0107/25b, 0107/25c, 0107/28b, 0107/28c, 0107/29b, 0107/29c, 0107/30, 0107/31b, 0107/31c, 0107/32b, 0107/32c, 0107/33b, 0107/33c, 0107/35c, 0107/35d, 0107/46d, 0107/46f, 0107/46g, 0107/47b, 0107/47c, 0107/48b, 0107/48c, 0107/49b, 0107/49c, 0107/50b, 0107/50c, 0107/51b, 0107/51c, 0107/52b, 0107/52c, 0107/53b, 0107/53c, 0107/54d, 0107/54f, 0107/54g, 0107/55b, 0107/55c, 0107/62, 0107/65b, 0107/65c, 0107/65d, 0107/65f, 0107/66b, 0107/66c, 0107/66d, 0107/66f, 0107/66g, 0107/67b, 0107/67c, 0107/68b, 0107/68c, 0107/68d, 0107/69b, 0107/69c, 0107/70b, 0107/70c, 0107/70d, 0107/70f, 0107/319b, 0107/320b, 0107/320c, 0107/320d, 0107/355b, 0107/356b, 0107/356c, 0107/357b, 0107/357c, 0107/357d, 0107/945b, 0107/945c, 0107/946b, 0107/946c, 0119/6b, 0119/7b, 0119/8b, 0119/9b, 0119/10b, 0119/13, 0119/14, 0119/80, 0119/81, 0121/3, 0121/4, 2532, 2533, 2534, 2535/1, 2535/2, 2535/3, 2543b, 2544b, 2545b, 2547/1a, 2547/1b, 2547/1c, 2547/1d, 2547/1f, 2547/1g

A HUDI20055 Veresegyházi medence Natura 2000 terület rendeltetése az alföldi turjánvidék jellegű területek legészakibb megjelenésének megőrzése. A vizes és homoki élőhely típusok komplex előfordulási mintázatának, valamint a hozzájuk kötődő fajkészlet minél nagyobb változatosságú megőrzése. A területen szétválaszthatatlanul össze kell fonódnia a természetvédelmi kezelésnek a fenntartható tájhasználattal, — elsősorban a gyephasználattal —, amely az értékes élőhelyek megőrzését jelenti. A

területen előforduló jelölő élőhelyek, közösségi jelentőségű növény- és állatfajok listáját a Megalapozó vizsgálat ismerteti.

A HUDI20055 Veresegyházi medence Natura 2000 terület rendelkezik fenntartási tervvel. A fenntartási terv ismerteti a területet veszélyeztető tényezőket, meghatározza a kezelési javaslatokat, valamint javaslatot tesz élőhelyrekonstrukcióra, élőhely fejlesztésre.

A Natura 2000 területen belül a településrendezési eszközök módosítása során lehatárolásra kerültek az erdészeti adatszolgáltatás szerinti nyilvántartott erdők és a DINPI adatszolgáltatás szerinti lápok, az érintett területek, természetközeli terület (Tk) és védelmi erdő (Ev) területfelhasználásba és övezetbe lettek besorolva. Az erdők és lápok közötti gyepek tájgazdálkodási mezőgazdasági területek (Mt) lettek. Így lehetőség nyílik a Natura 2000 terület fenntartási tervében megfogalmazott kezelési javaslatok támogatására a településrendezési eszközök által.

Jelen felülvizsgálat a szerzett építési lehetőségek mértékének változtatására vonatkozó javaslatot nem tesz, de külön övezetbe sorolja a területeket, ahol az építés feltételeként megjelenik, hogy építmények, azok között épületek elhelyezésére csak természetvédelmi célkitűzések teljesülésével összhangban helyezhetők el.

- **Országos ökológiai hálózat területei**

A közigazgatási területen az országos ökológiai hálózat területei közül:

- *magterület*
- *ökológiai folyosó és*
- *puffer terület is található.*

Az országos ökológiai hálózat magterületéhez a Sződ-Rákos patak környezete, valamint a Margita-hegy tartozik. Ezekhez csatlakozó területek, valamint az M3-as autópályától délre lévő terület, és a Szada Ipari Parktól keletre, az un. Fölöslegdülői árok (vízfolyás) menti legelők, erdők képezik az ökológiai folyosó területeit. Pufferterületek a magterületekkel határosan helyezkednek el.

Az országos ökológiai hálózat által érintett területek a településszerkezeti terven és a szabályozási terven a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján feltüntetésre kerültek, a területfelhasználás tervezésekor, valamint az egyes területek szabályozásakor figyelembe vételre kerültek.

- **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

Az OTrT külön övezeti tervlapon határolja le a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket, amely lehatárolást a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatásban átadott a településrendezési eszközök felülvizsgálatához. Szada közigazgatási területén tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek a Gödöllői Tájképvédelmi Körzet, Margita-hegy területe és a Sződ-Rákos patak környezete, mely része az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeknek (Natura 2000 hálózat) is.

Az OTrT lehetőséget biztosít a településrendezési eszközökben a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek korlátozás nélküli (de természetesen indokolt) lehatárolására. Jelen felülvizsgálat nem tesz javaslatot további területek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területként való figyelembevételére.

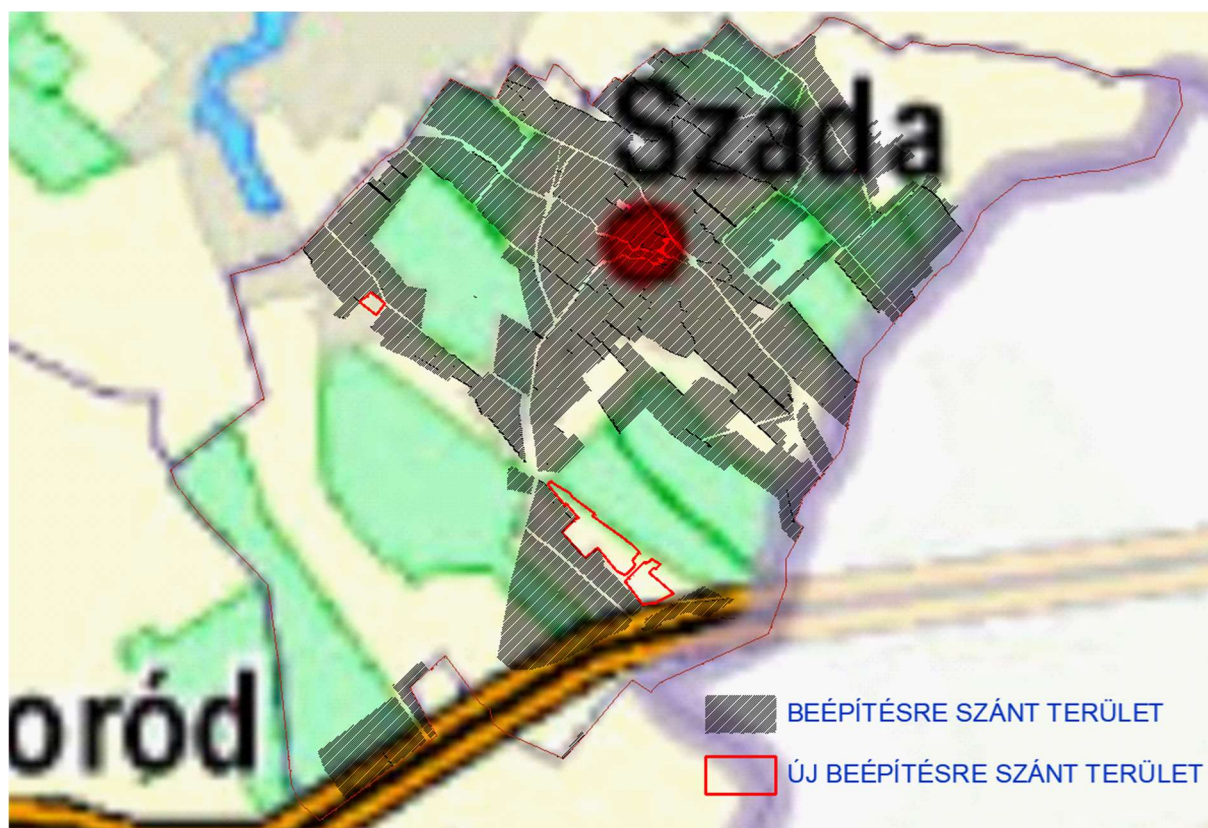
- **Történelmi borvidék területei**

Szadán a XX. századot megelőzően a szőlőművelés jelentős volt, elsődlegesen a Margita alatti dél-nyugati homokos lejtőkön termelték a bornak alkalmas szőlőt. Szada közigazgatási területén az I. és II. minőségi osztályú borszőlőtermőhelyi területek a Mátrai történelmi borvidék részei. Szada I. és II. osztályú borszőlő termőhely kataszteri területei nagyrészt a település korábbi belterülete körül, ma kül- és belterületen egyaránt több foltban helyezkednek el. Különös módon a kataszterbe tartoznak a Szódrákosi patak és annak szadai mellékága által meghatározott, valamint egyéb helyeken is vízenyős, lápos, nádállásos területek is.

A **történelmi borvidékek szőlőterületeinek** védelme elvben a tájrendezés fontos célkitűzése. Szadán a szőlőművelés mára gyakorlatilag megszűnt. A korábbi településrendezési eszközökben, –még a vonatkozó rendelkezések hatályba lépése előtt–, jelöltek ki beépítésre szánt területeket az akkori falu lakóterületeihez kapcsolódó borszőlőtermőhelyi kataszteri területeken. E területek mára nagy arányban beépültek, hiszen több terület már a hatályos Településszerkezeti tervben beépítésre szánt terület (tervezett iparterület egy része), illetve egy részük szabályozott, de még nem épült be (Háromfertyály, Halesz tanya környéke), vagy már be is épült (Szőlőhegy, Boncsok, Korizmics utca környéke), szőlőművelést nem folytatnak rajtuk.

A TSZT felülvizsgálata során borszőlőtermőhelyi kataszterbe tartozó területeken nem került új beépítésre szánt terület kijelölésre.

E területek tekintetében borszőlőtermőhelyi kataszterbe való tartozás felülvizsgálandó, javasolt, hogy az Önkormányzat kezdeményezze e területek borszőlőtermőhelyi kataszterből való kivonását.



Javasolt a település területén az országos gyümölcs termőhelyi kataszteri területek felülvizsgálata, pontosítása is, mivel a kataszterbe sorolt területek többsége nem

azonosítható be a hatályos földhivatali alaptérképen a bejegyzés óta történt változások, telekosztások következtében.

2.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A tájhasználat, tájszerkezet tervezésekor kiemelt szempont volt:

- az előbbi fejezetekben ismertetett természetvédelmi-, táji-, tájképi elemek védelme,
- a Megalapozó vizsgálatban feltárt tájtipusok jellegzetességét megtartó, valamint a feltárt tájhasználati konfliktusok megszüntetésére irányuló tájhasználati rendszer kialakulását segítő szabályozás kialakítása,
- a településre vonatkozó térségi tervek, az Országos Területrendezési Terv (OTrT), és Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) tájhasználati elvárásaival való összhang biztosítása.

Az 1.1. Településrendezési javaslatok fejezetben ismertetésre került a település védendő táji-, természeti adottságai, tájkaraktereinek kulcstényezői alapján a felülvizsgálat külterületi területfelhasználási rendszerre tett javaslatai. Az övezeti rendszer részletes ismertetése a szabályozási koncepció leírásában történik meg.

2.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos. A zöldfelületek esztétikai funkciójukon kívül kondicionáló és rekreáló szerepet töltenek be.

A település zöldfelületi rendszere a belterületi zöldfelületi elemekből – közhasználatú és korlátozottan közhasználatú zöldfelületekből (közparkok, zöldfelületi intézmények, intézménykertek, útmenti és vízparti, árokperti zöldfelületek, fásított közterek, erdők), illetve közhasználat elől elzárt zöldfelületekből – és az ehhez kapcsolódó külterületi zöldfelületi elemekből – erdők, fásított területek, gyümölcsösök, gyepterületek, fás, ligetes területtel, nádassal övezett vízfelületek, vízfolyások –, továbbá az ezek összekapcsolását biztosító zöldfelületi elemekből, közlekedési területek zöldfelületeiből (út és vízfolyások menti zöld sávok, fasorok) állnak.

A hatályos tervben szereplő **közterületi közhasználatú zöldfelületek, zöldterületek** besorolása nem módosult. Meglévő **közparkként** jelölt területek az alábbiak:

- a volt strand területe;
- a Mély-árok menti patakperti sétány meglévő és tervezett területe.

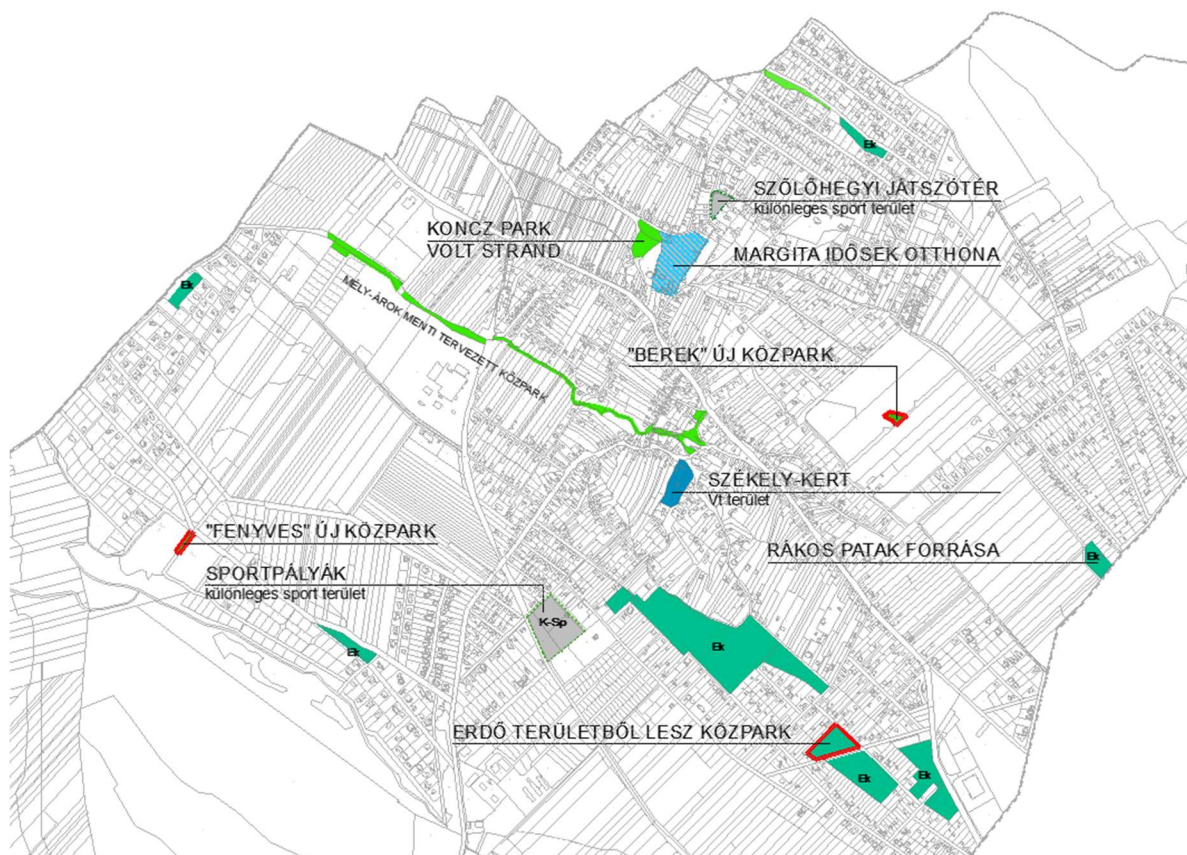
A terv újonnan kijelölt közparkként tartalmazza

- a Berek területén (az új telekosztáshoz kapcsolódóan, jelenleg magánterület, de köztulajdonba adásáról a településrendezési szerződés rendelkezik)
- és a Fenyvesligetligetben (az új Vt területhez kapcsolódóan) tervezett zöldfelületeket (önkormányzati tulajdonú terület, kis része jelenleg erdőtervezett erdőterület),
- továbbá az Ősz utca északi oldalán lévő 1 ha nagyságú, a hatályos településszerkezeti terv szerint erdőterületet (2835 hrsz), mely nem szerepel az országos erdőállomány adattári nyilvántartásban (önkormányzati tulajdon, érinti az egyik 220 kV-os vezeték és mindkettő védőtávolsága).

A település **jelentős zöldfelületű különleges területei** a zöldfelületi intézmények (temetők, sportpályák) és a zöldfelülettel rendelkező intézmények, melyeket a terv az alábbiak szerint tartalmaz:

- a temető melletti (malomvégi) sportpálya (295/7 hrsz) és a közelmúltban épült Szőlőhegyi játszótér (790/10 hrsz) *különleges sportterület* (K-Sp);
- a szépen fejlett, idős faegyedekkel rendelkező Székely-kert *településközponti vegyes terület* (Vt);
- a nagy zöldfelületi borítottságú Margita Idősek Otthona *különleges Idősek otthona* (K-Id.O);
- a településen lévő működő és bezárt temetők *különleges beépítésre nem szánt temető területek* (Kb-T).
- A település **belterületén lévő erdők Ek – közjóléti erdőterület** (2833, 2747, 2889, 2890, 2978 és 2620/23 hrsz földrészletek) és **Ev – védelmi erdőterület** övezetbe (3487/4, 2745, 3982 és 3981 hrsz földrészletek) soroltak.

A terv Szada belterületén az alábbi zöldfelületi elemeket tartalmazza:



A zöldfelületekkel kapcsolatban elsődleges cél a meglévő zöldterületek és zöldfelületek funkcionális, kondicionáló és esztétikai értékének megtartása és fejlesztése. A település potenciális zöldterületeinek kialakításánál törekedni kell arra, hogy az új, élhető közösségi terek jelentős vonzerőt jelentsenek a kisgyerekes családok és fiatal lakosság számára is, alkalmasak legyenek pihenésre, játékra, sportolásra. Ennek érdekében kertépítészeti igényesen, szakszerűen javasolt kialakítani, különösen a közterületek, közintézmények zöldfelületeit.

A zöldfelületi rendszer alakulása szempontjából fontos szerepet töltenek be az egyes telkek zöldfelületei. A lakóterületen a telkek hátsó, be nem építhető telekrészei nagy

összefüggő zöldfelületeket képeznek. A tömbbelsőiben lévő ilyen jellegű területek megközelítése „nyeles telkek” által biztosított, melyek továbbra is fenntartandók.

Településökológiai szempontból kívánatos lenne, ha az egyes építési övezetekben előírt minimálisan kialakítandó zöldfelületek többszintű növényállománnyal —fák, cserjék, talajtakarók, gyepfelület— kerülnének telepítésre. Gazdasági területek esetében javasolt, hogy a telekhatárok mentén legalább egy vagy két sorban fák kerülnének ültetésre, alattuk cserjesávval.

A már meglévő girbegurba szűk utcákban az utcák fásítása sok esetben nem oldható meg, de új fejlesztési területeken szigorúan meg kell követelni a fásított utcák kialakítását, valamint ahol parkoló kerül kialakításra ott s a parkolón belüli fásítást.

A kül- és belterületi zöldfelületek egyes elemeinek összekötésében is fontos szerepet töltenek be a patakok menti zöldfelületek. A patakok menti zöldfelületeknek rendkívül fontos a szerepük a klímaváltozás hatásaira való felkészülésben is. A patak völgyekben gyakrabban mozgó levegő segíti a friss levegő település beépített részeibe való áramlását, a beépített területek átszellőzését.

A település zöldfelületi rendszerének ökológiai szempontból kiemelt területei a természetközeli területek (Tk) és a tájgazdálkodási területek (Mt), mivel összeköttetést biztosítanak az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó besorolású területei között, így hosszú távú célkitűzés a természetközeli állapotuk fenntartása, erősítése.

2.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A hatályos és a felülvizsgálatot követően az egyes területhasználatok területének változását, és ezzel összefüggésben a biológiai aktivitásérték változásának bemutatása a településszerkezeti terv 5. pontja, jóváhagyandó munkarész.

3. KÖZLEKEDÉS:

3.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

- **Országos közutak és vasutak**

Szada Nagyközség Pest megyében található, Gödöllőtől északra, Veresegyházától délre.

A terület legfontosabb úthálózati eleme az M3 és M30 autópálya, amely a településtől délre található a 2104. j. Vác-Gödöllő összekötő út mentén.

Az utak e-UT 03.01.11. Közutak Tervezése Útügyi Műszaki Előírás, valamint OTÉK szerinti besorolása:

Útszám	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	OTÉK szerint
M3 autópálya:	-	K.I.B.	gyorsforgalmi út
2104. j. út	B.IV.b.C.	K.V.B.	összekötő út
21109. j. út	B.IV.b.C.	K.V.B.	bekötő út
Belterületi gyűjtőutak	B.V.c.C.	-	belterületi gyűjtőút
Külterületi főbb kiszolgáló utak	-	K.VI.B.	külterületi kiszolg. út
Belterületi kiszolgáló út	B.VI.d.D.	-	belterületi kiszolg.út

- **Az országos utak tervezett fejlesztései**

Gyorsforgalmi út:

A tervezési területen gyorsforgalmi úti fejlesztés nincs tervezve.

Országos főút:

Az M3-M31 autópálya északi körforgalmából tervezett térségi jelentőségű összekötő út nyomvonalának elindítása, amely Szada település déli határában az autópályával párhuzamosan haladna először nyugati irányba. A 21109. j. út tervezett csomópontja után észak, észak-nyugati irányba haladna tovább a nyomvonal egészen Vác délig, ahol becsatlakozna a tervezett Szentendrei szigetre átvezető hídra.

Országos mellékutak:

A tervezési területen országos mellékút-fejlesztés nincs tervezve.

- **Települési utak**

A település közúthálózat szempontjából egy főutcás szerkezetű. A települési úthálózatot a helyi gyűjtőutak, kiszolgáló-, illetve lakóutak, és a külterületen a kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak alkotják.

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

- helyi gyűjtőutak: B.V. c.C.
- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d.D.
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C. (pl. mezőgazdasági út, szerviz út)

A település közúti kiszolgálásának fontos megoldandó kérdése, hogy

- mentesüljön a szinte elviselhetetlen mértékű forgalomtól a Dózsa György út,
- az észak-keleti lakórészek számára megfelelő szintvonalú, műszaki tartalmú gyűjtőút-hálózat alakuljon ki, de a meglévő keskeny közterületi és hálózati szempontból tördelt utcaszerkezet megnehezíti ezt.

A Dózsa György út tehermentesítésére megtervezésre került az un. Veresegyháza-Szada nyugati elkerülő út, ennek nyomvonala elvi szinten Veresegyház településrendezési eszközeiből ismert.

3.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

- **Közúti közösségi közlekedés**

Szada települést érintő autóbusz viszonylatokat a Volánbusz Zrt. üzemelteti.

A Volánbusz településen megállóval rendelkező vonalai:

- 396-399 – Budapest-Szada-Veresegyház-Órbottyán
- 450/452/454 – Gödöllő-Veresegyház-Órbottyán-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, TÜZÉP telep
- Szada, Székely Bertalan út
- Szada, Ipari Park

A Szabályozási Tervben közösségi közlekedést érintő módosításokat, új közterületi kijelöléseket nem terveztünk.

- **Kötőtpályás közlekedés**

A települést közigazgatási területén nemhalad kötőtpályás közlekedés.

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

3.3. KERÉKPÁROS ÚTHÁLÓZAT

A kerékpárút hálózat fejlesztése a település domborzati adottságaitól és a rendelkezésre álló közterületi szélességektől függ.

A település közigazgatási területén belül két helyen található kiépített kerékpáros infrastruktúra:

- 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-Örbottyán-Vácrátót-Vác összekötő)
- Régi vasúton vezetett nyomvonal (Gödöllő-Szada összekötő)

Település számára fontos kerékpárforgalmi hálózati elemek:

- Ősz utca – Korízmics utca – Sport utca nyomvonal
- Fenyvesliget-Fenyő utca nyomvonal
- Csapás utca
- Pazsaki utca
- Kisfaludy utca
- Halesz út
- Háromfertály feltáró út

3.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS FŐBB ELEMEI

Egyes, a szabályozási terven is kialakítandó gyalogos kapcsolatok az meglévő és új lakóterületek kapcsolatát kell biztosítsák:

- az intézményekhez, közintézményekhez, kereskedelemhez, szolgáltatásokhoz

- a közparkokhoz
- a közösségi közlekedési megállókhöz.

Különösen fontos, hogy a település egyetlen iskolája mindenhol könnyen és biztonságosan elérhető legyen gyalogosan. Amennyiben új iskola épül, a kiszolgált településrészek gyalogos úthálózatát is ennek figyelembe vételével kell átértékelni.

Az épülő létesítményekhez telken belül biztosítani kell az OTÉK által elvárt kerékpátárolószámot.

3.5. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A Szabályozási Terv szintjén új közterületi parkolófelületet nem terveztünk. Az épülő, új létesítményekhez biztosítani kell az OTÉK-ban előírt parkolószámot. A település általánosan szűk közterületeinek és terepviszonyainak figyelembe vételével a közterületen parkolóhelyek csak közcélból helyezhetők el.

3.6. TERVEZETT CSOMÓPONT FEJLESZTÉSEK

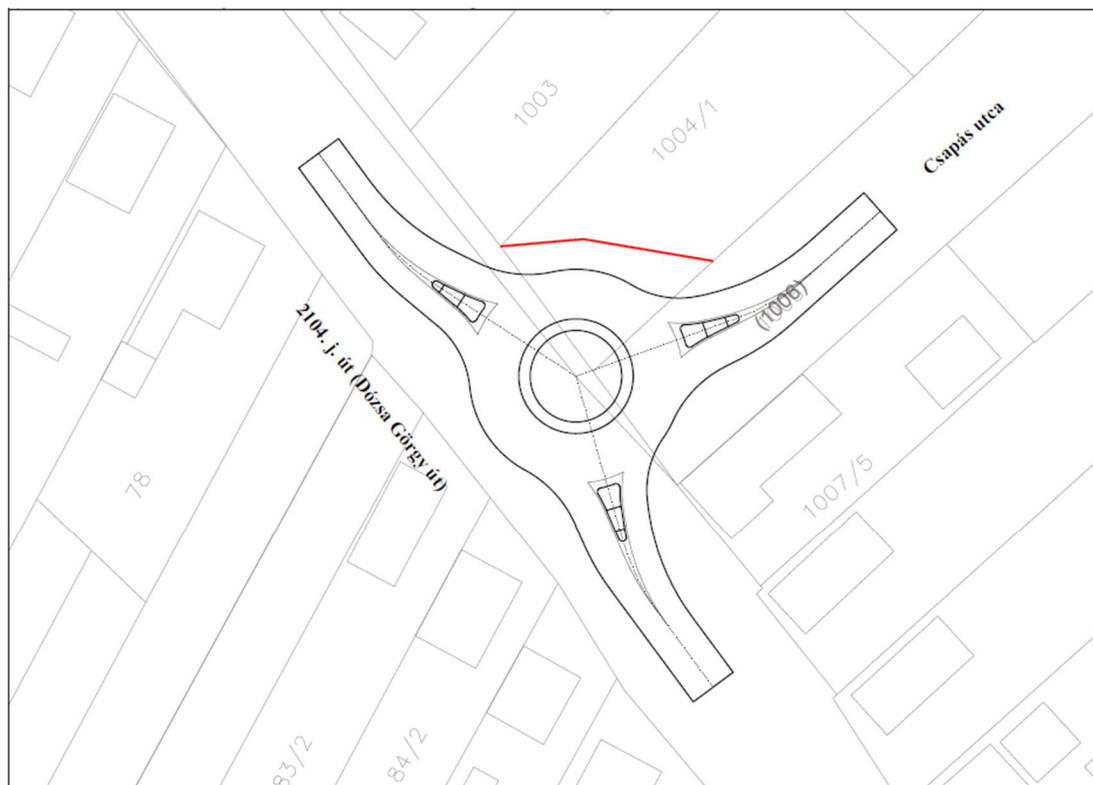
A település számára kiemelten fontos, hogy a legfontosabb csomópontjai átépüljenek, biztonságosabbá váljanak.

- **2104. j. út (Dózsa György út) - Csapás utca csp.**

A Dózsa György út a település legfontosabb úthálózati eleme, amely a térségi kapcsolatot biztosítja a szomszédos településekkel és a gyorsforgalmi hálózattal.

A Csapás utca jelenleg nem megfelelő szolgáltatási szinttel kiépített, de szerkezetileg és szokásjog alapján gyűjtőút, amely egy jelentősebb lakóterület forgalmát gyűjti össze és biztosítja a kapcsolatot a 2104. j. út felé.

Csapás utca mentén lévő területekre az Önkormányzat jelentősebb forgalomvonzó létesítményeket, közigazgatási intézményeket szeretne telepíteni, ami miatt maga az út és a csomópont fejlesztése is fontos.

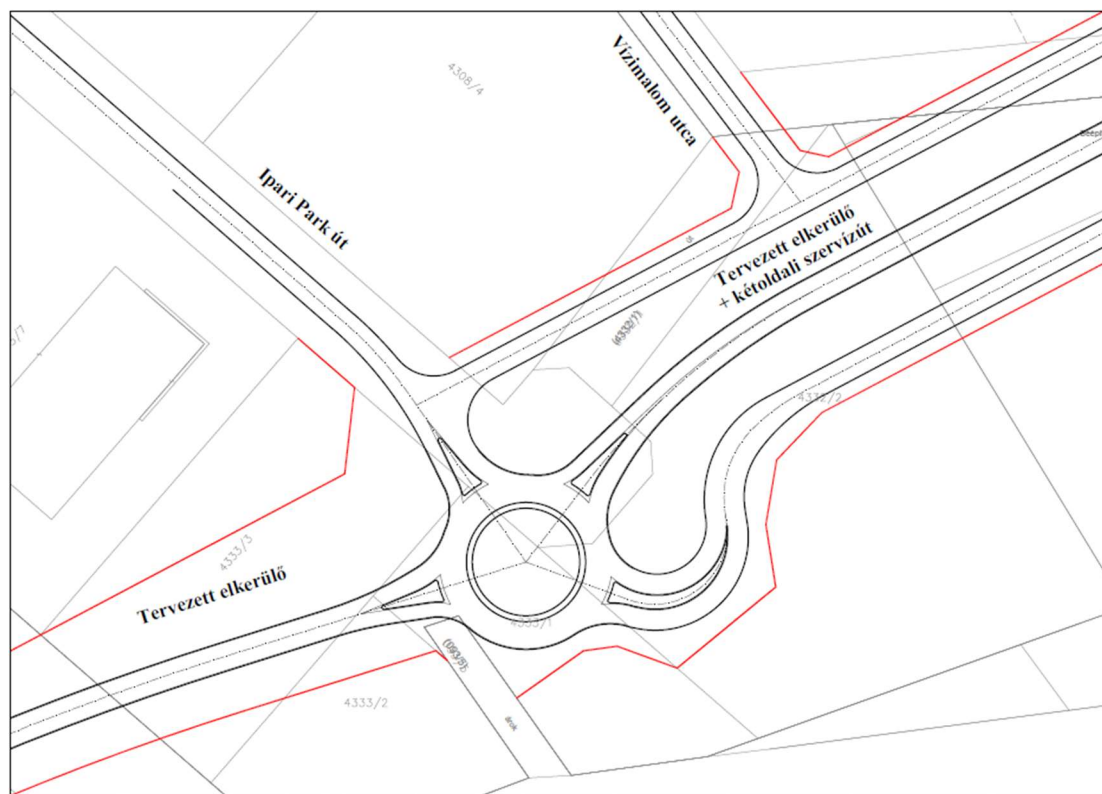


A forgalom biztonságosabb és jobb lefolyása érdekében javasoljuk a csomópont körforgalommá való átépítését. A csatolt helyszínrajznak megfelelően a körforgalom 14,00 m külső sugarú ívvel kialakítható. A szükséges szabályozási vonalat úgy határoztuk meg, hogy a csomópont helyigényéhez hozzávettük egy 2,00 m széles zöldsávot és egy 3,50 m széles közös gyalog- és kerékpárút helyigényét.

- **Tervezett országos főút – Ipari park utca csp.**

A csomópont tervezésénél figyelembe vettük a meglévő beépítési adottságokat, ami miatt a tervezett elkerülőút nyomvonalába kismértékű iránytörést, elhúzást kellett beterveznünk.

A körforgalmat főúti kategória alapján terveztük, aminél 22,50 m külső sugar az előírás. A keleti ágon mindkét oldalra szervízutat terveztünk, amely kiszolgálhatja a meglévő ipari és gazdasági területek megközelíthetőségét. A nyugati ág esetében nem szükséges szervízút kialakítása párhuzamosan a tervezett elkerülőúttal.



- **Háromfertály – Halesz út nyomvonal**

A Háromfertály területen terveztünk egy kapcsolatot a 2104. j. út (Dózsa György út) és a Halesz utca között (már a hatályos tervek is tartalmazzák). A Halesz utca fejlesztésével létrejöhetne a Vasút utca – Vasút köz nyomvonalak alternatív útvonala, amely tehermentesíthetné az említett szűk közterülettel rendelkező országos mellékúti szakaszokat.

A 2104. j. út csomópontjába javasolt egy körforgalom kiépítése, ami lassítaná a forgalmat a Dózsa György úton a településközpont irányába és így elősegítve a megnövekedett kanyarodó mozgások biztonságos lefolyását.

A hatályos tervben tervezett csomópontok helyigényét, mivel az az akkori szándékok szerinti kapacitásra lettek tervezve, lecsökkentettük.

4. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

4.1. TERVEZETT TERÜLET FELHASZNÁLÁSI MÓDOSÍTÁSOK KÖZMŰELLÁTÁSÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ JAVASLATA

Szada közigazgatási területén a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

A villamosenergia ellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a vezetékes ivóvízzel ellátott lakások aránya 1-2% híján teljes körű. A közcsatornás szennyvízelvezetéssel ellátott lakások aránya meghaladja a 85%-ot, ahogy a földgázellátás a lakásállomány 90%-a számára biztosított. A teljes közműellátással rendelkező lakások aránya a régebb óta lakott belterületen majdnem teljes körűnek tekinthető, a közműhiányos ingatlanok főleg Szada közelmúltban beépült belterületein helyezkednek el. A hiányos közműellátású területen általában közüzemi ellátásból csak a villamosenergia ellátás érhető el, a többi közműigényt helyi közműpótlóval, házi kúttal, vagy közkifolyóból, valamint szennyvíztároló medence alkalmazásával biztosítják.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait, a hatályos terveket, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A tervezett módosítások az időközben felmerült lakossági és gazdasági igények kezelését célozzák, valamint a jogszabályi környezet változását követik le. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítását kell előírni. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglevő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre állandó emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású – emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő – területeken, közszolgáltatásként a villamosenergia ellátáson felül célszerű a vízellátást és azzal együtt a közcsatornás szennyvízelvezetést is előírni. Egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

Az érintett területek közül több esetében a jelentkező közműigények nem új közműigényként jelentkeznek a települési közműhálózatokon, csak övezeti átsorolás történik.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiaigény (kW)	Termikus-energiaigény (kW)
fejlesztési területeken távlatban jelentkező közműigény	600	560	9 000	8100

A termikus energiaigény földgázzal biztosítva 1100 nm³/óra lenne.

A településszinten várható távlati összes többlet igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint, a prognosztizált többlet igényekből a tervezés távlatáig reálisan kb. azok 20-30 %-ának a tényleges jelentkezése várható. Így a közműfejlesztési javaslat készítése szempontjából kielégítendő igényként a tervezés távlatáig reálisan jelentkező igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, viszont számolni kell az életszínvonal és a háztartások felszereltségének bővüléséből eredő igénynövekedésekkel is.

	Vízigény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos-energiaigény (kW)	Földgázigény (m ³ /óra)
a tervezés távlatában várhatóan jelentkező közműigény	150	140	2200	2000

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Szadán viszonylag magas a közművesítettség mértéke, de így is számítani kell az életszínvonal emelkedésével némi további közműigény jelentkezésére.

Ivóvízből jelenleg is a térségi átlag fölött fogyasztanak Szadán, így többletigényre nem kell számítani.

Szennyvíz esetében jelenleg is napi 290 m³-rel több vizet vételeznek az ivóvízhálózatból, mint amennyi szennyvíz jelentkezik a szennyvíztisztítók medencéiben. A hiányzó mennyiségből nagyjából napi 150-200 m³ minden valószínűség szerint szennyvízként a talajba szikkad. Ez a mennyiség, valamint a jelenleg még csatornázatlan ingatlanokból származó szennyvízmennyiség a szigorodó ellenőrzések hatására idővel jelentkezni fog a szennyvízelvezető hálózatban.

Villamos energiából Szada területén nagyjából a 10 éves távlaton belül várható érték átlagosan 2/3-át fogyasztják az ingatlanok, így további nagyjából 700 kW igény jelentkezése várható a már beépült területeken.

Földgázból a fogyasztás Szada területén nem nagyon marad el a térségi átlaghoz képest, de az egyre enyhébb telek, a terjedő hőszivattyús rendszerek, valamint az

épületek energiahatékonysági fejlesztéseire megpályázható támogatások hatására, de főleg a tőlünk keletebbre fellángoló konfliktus hatására a földgázfogyasztás valószínűleg egyébként is csökkenni fog, így többlet földgázigény megjelenésére sem kell várhatóan készülni a már beépült területek vonatkozásában.

4.2. VÍZI KÖZMŰVEK

4.2.1. Vízellátás

Szada vízellátását a DMRV Zrt Gödöllői Üzemigazgatósága biztosítja a kiépített regionális hálózat vízműkútjaira támaszkodva. Szada területén egy üzemen tart egy kutat a szolgáltató, de csak a csúcsidőszakban használja, mert a kitermelhető víz magas vas és mangántartalma miatt a hálózatba csak jó minőségű vízzel keverve használható.

Szada vízellátó rendszere körvezetékesként épült ki, de így is sok a leágazó utcákban üzemelő ágvezetékek aránya, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett módosításokkal érintett beépítésre szánt telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, vagy a közelükben üzemel már ivóvízvezeték.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezetékek építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzivíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízáadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

4.2.2. Szennyvízelvezetés

27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Szada http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400027.KVV - lbj2param a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, így a szennyvíz közcsonatolás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata.

Szada területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózat üzemel. A település túlnyomó részéről a szennyvíz a DMRV Zrt veresegyházi szennyvíztisztító telepére kerül.

A Meggyfa utca – Berek út – Vadvirág utca keleti oldalától a közigazgatási határig terjedő terület szennyvizei pedig a DMRV Zrt gödöllői szennyvíztisztítójába érkeznek.

Több tervezett módosításokkal érintett terület esetén is hiányzik még a kiépített közhálózati szennyvízelvezető rendszer.

A Szada területén szolgáltatott vezetékes ivóvíz és a Szada területéről elvezetett, vagy elszállított szennyvíz mennyisége között átlagosan napi 290 m³ különbség mutatkozik. Bár a szolgáltatott víz egy része nyilván locsolóvízként hasznosul, így is valószínűleg jelentős mennyiségű szennyvíz szivárog a talajba a nem vízzáró szennyvíztározókból. A már beépült területek esetén is pótolni kell a hiányzó elvezetési nyomvonalakat, hogy a talajszennyezést mérsékelni lehessen.

4.2.3. Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

Felszíni vízvezetés vonatkozásában a településre még jellemzőbb a nyílt árkos vízvezetés. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízvezetést kiépített folyókák biztosítják. A nyílt árkokkal, folyókákkal összegyűjtött vizek befogadói a település területén áthaladó vízfolyások.

A nyílt árkos vízvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Szada belső területein a nyílt árkok egységes vízvezetési rendszer illetve utcaképet mutatnak.

A vízvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan növekedni fog. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutási ideje csökken.

Ezért minden beruháznál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsibehajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízzállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsibehajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

Szada területén több vízfolyás kisebb-nagyobb szakasza sajnos nem rendelkezik önálló telekkel, de még alrészletként sincs a területe lehatárolva. Ezeket nem lehet vízgazdálkodási övezetbe sorolni, ami megnehezíti a medrek megfelelő karbantartását, ott a mederkezelő jogainak érvényesítését. A javasolt övezetmódosítások között kedvező változás, hogy a jelenleg még mezőgazdasági területként nyilvántartott mederszakasz, a Fölösleg-dűlői árok visszakerül vízgazdálkodási övezetbe.

4.2.4. Árvízvédelem

Szada közigazgatási területén belül csak lokális árvízi esemény előfordulásával kell számolni. A Mély árok veresegyházi határ közeli szakaszánál tervezett záportározó a település központi területein jelentkező csapadékvizeket fogadva a lokális árvizek gyakoriságát is jelentősen csökkentheti.

4.3. ENERGIAELLÁTÁS

Szada energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távolabbi időkben is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban eddig lassan térültek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Ez alól csak abban az esetben kap felmentést az épület, ha megfelel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdésben foglaltak valamelyikének.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs-energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

4.3.1. Villamosenergia ellátás

Szada villamosenergia hálózatát az ELMŰ Hálózati Kft üzemelteti. Szada villamosenergia ellátásának fő bázisa a szomszédos Gödöllő területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomást a Budapest X. Kőbánya – Lőrinci Mátrai erőmű közötti kétféleképpén terítési 132 kV-os főelosztóvezeték köti be az országos hálózatba.

A villamosenergia ellátási igény számításakor figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybe vételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igény növekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kisméretű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kisméretű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

Néhány módosítással érintett beépítésre szánt terület fölött is keresztülhalad középvezetékű légvezeték nyomvonala. Ezeknek a nyomvonalaknak a közterület felé, vagy vízfolyás partja mentén történő kiváltása a területek könnyebb hasznosíthatósága érdekében célszerű lenne.

4.3.2. Földgázellátás

Szada földgázellátó hálózatának üzemeltetője az OPUS Tigáz Zrt. A település földgázellátásának a bázisa az FGSZ Zrt. gödöllői nagy-/nagyközép-nyomású gázátadó állomása. Szada ellátása az M3-as autópálya Jakabpusztai pihenőhelye felől érkező 21109-es út mellett fektetett DN 200-as nagyközép-nyomású vezetékekkel történik. Szada nagyközép-/középnomású települési gázfogadója a 0121/1 hrsz-ú telek déli sarka közelében üzemel, ahonnan a település belterülete irányába indul egy DN 160-as középnomású földgázvezeték.

Az egyes lakótelkek bekötése középnomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsgény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani.

A prognosztizált többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítása továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni.

Megújuló energiahordozók hasznosításának lehetősége

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Szada területe alatt viszonylag jelentős a kiaknázható geotermikus hő mennyisége, amire alapozva már korábban is történtek próbafúrások. A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb a megtérülése.

4.4. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

4.4.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

Szada vezetékes elektronikus távközlési ellátására hatóságilag az Invitel Távközlési Zrt a kijelölt szolgáltató, de több szolgáltató hálózata is elérhető az utcákban. Szada vezetékes távközlési hálózatának bázisa a budapesti szekunder központ alá tartozó gödöllői primer központ. A település a 28-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételeével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

4.4.2.Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékek nélküli távközlési és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

5.1. A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TALAJ VÉDELME

A tervezési terület geológiai, talajtani adottságai a Megalapozó vizsgálatok 1.12.1. fejezetében, a terület használatát korlátozó földtani-, talajtani tényezők, valamint a talaj minőségét befolyásoló tényezők a Megalapozó vizsgálatok 1.17.1. fejezetében részletesen bemutatásra kerültek.

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.

A termőföld védelme érdekében a mezőgazdasági területeket érintő belterület-bővítések ütemezett megvalósítása javasolt, melynek értelmében a művelés alóli kivonások a beépítés ütemének megfelelően hajtandók végre, s az előkészítő munkák megkezdéséig a területek az eredeti művelési ágnak megfelelően hasznosítandók. Ezen elvvel összhangban, azon településszerkezeti terv szerinti fejlesztési területek, amelyek a felülvizsgálat szerint még nem a TSZT szerint területfelhasználás szerint

kerülnek szabályozásra, a Szabályozási terv szintjén külön övezetbe tartozó mezőgazdasági területek (Má-4).

Szada közigazgatási területén az OTTrT övezeti tervlapján lehatárolt, a Lechner központ pontosított adatszolgáltatása szerint **„kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek”** és **„jó adottságú termőhelyi adottságú szántóterületek”** nem találhatók. Ebből következően a településrendezési tervek felülvizsgálata során újonnan kijelölt beépítésre szánt fejlesztési területek kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet nem érintenek.

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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint **„átlagosnál gyengébb minőségű termőföldek”** (nem azonos az OTTrT szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek közé nem tartozó területekkel) vehetők igénybe új fejlesztési területként —kivéve egy-két nevesített esetet: pl.: már meglévő máshol nem bővíthető létesítmények—. A földhivataltól kapott adatszolgáltatás szerint Szada közigazgatási területén átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek³

szántó	gyep (legelő)	gyep (rét)	szőlő	kert	gyümölcsös
4,5,6	3,4	6	3	2,3	2

A Megalapozó vizsgálatok során részletesen feltárássra kerültek, térképen bemutatásra kerültek, hogy a közigazgatási területen hol helyezkednek el az átlagosnál jobb, ill. gyengébb minőségű termőföldek. Az új beépítésre szánt területek átlagosnál nem jobb minőségűek.

A **Natura 2000 hálózat** részét képező Veresegyházi medence kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület (kódszáma: HUDI20055) Szada közigazgatási területén lévő egységének rendeltetése a vízfolyások menti vizes élőhelyek, valamint az Ivacsok körüli homokpusztagyeppek megőrzése és természetes állapotának fenntartása, illetve helyreállítása. A településrendezési eszközökben az érintett területek tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, természetközeli terület, vízgazdálkodási terület és védelmi erdőterület területfelhasználásba és övezetbe lettek besorolva. A fenntartási terv a fenti célok megvalósítása érdekében konkrét fejlesztési feladatokat fogalmaz meg mind az extenzív gyepterületekre, mind a láprétekre, vízfolyásokra. A Natura 2000 gyepterületekre vonatkozóan a 269/2007. (X.18.) kormányrendelet és a 275/2004. (X.8.) kormányrendelet minden esetben betartandó földhasználati szabályokat tartalmaz. A természetvédelmi célú gazdálkodásból fakadó költségtöbbletre támogatás kérhető, a 269/2007. (X.18.) kormányrendeletben meghatározott feltételek betartása esetén.

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,

³ Művelési áganként 1—8-ig terjedő minőségi skálán kerülnek besorolásra a termőföldek, az 1 a legjobb minőségű, a 8 a leggyengébb minőségű termőföldet jelenti.

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. A nem megfelelő és már üzemelő vagy engedéllyel rendelkező állattartó telepek trágyatároló műtárgyai helyett szigetelt trágyatárolókat kell megépíteni. Állattartó telep nem létesíthető és meglévő nem bővíthető. A mezőgazdasági területeken a lótarason kívül nem jellemző a haszonállattartás, a rendelkezésre álló információk szerint állattartó telep nincs a közigazgatási területen.

A BATrT alapján a település nem tartozik a **földtani veszélyforrás terület övezetébe**. Az Országos Felszínmozgás Kataszter nem jelöl felszínmozgás-veszélyes területet Szadán.

Az **építkezések, tereprendezések** során a termőföld, a humusz védelméről a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni. A humuszcseréje letermelésére, szakszerű deponálására, valamint a feltöltésre használható anyagok minőségére vonatkozó előírásokat országos szintű jogszabályok határozzák meg. A humusz védelme érdekében épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A termőföldet a lehetséges mértékig a zöldfelületek kialakításánál helyben javasolt felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

A település beépített területére jellemző nyílt árkos vízelvezetés, a közelmúltban megvalósított fejlesztések hatására a jelenlegi vízelvezetési igényeket ugyan ki tudja elégíteni, de az egyre **szélsőségesebb csapadékesemények** helyi vízelöntést is okozhatnak, melynek eredményeképpen erózió jelentkezhet 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. Így a módosítás során a bánya és a bővítése különleges beépítésre nem szánt bányaterületre (Kb-B) módosult. (Lsd.: 1. Településrendezési javaslatok fejezetet)

5.2.FELSZÍNI- ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A tervezési terület vízrajzi adottságai a Megalapozó vizsgálatok 1.12.1. fejezetében, a vizek minőségét befolyásoló tényezők, valamint vizek védelme érdekében a terület használatát korlátozó tényezők a Megalapozó vizsgálatok 1.17.2. fejezetében részletesen bemutatásra kerültek.

Szada közigazgatási területe a felszín alatti 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 az alábbi **vízbázisok** védőterületei és hidrogeológiai védőidomai érintik:

— Gödöllő vízbázis hidrogeológiai "B" védőidoma.

A vízbázisok védőterületeinek, hidrogeológiai védőidomai által érintett területeket a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv feltünteti. A Gödöllői vízbázis hidrogeológiai "B" védőidomán belül tevékenységek folytatása, építményeket elhelyezése során a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet 5. sz. melléklete, a biztonságba helyezési terv, valamint a vízbázis védőterületének kijelöléséről és kialakításáról szóló határozat előírásainak betartásával történhet.

A település **felszíni vízfolyásai** a Rákos-patak és a Sződ-Rákos-patak, valamint annak Szadai mellékága, a Mély-árok és a Halyagos patak. 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 természetmegőrzési 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. Ezen előírás szelleméből fakadóan hasonló előírás érvényesítése lenne indokolt a Natura 2000 területeken elhelyezkedő a vízfolyások, tavak menti, természetvédelmi védettség alatt nem álló külterületi területi területeken is. Legalább a felszíni vizek partvonalától épületeket legalább 30-30m távolságon túl javasolt elhelyezni.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szükségessé teszi, alapvető környezetvédelmi elvárás, hogy a közigazgatási területen mindennemű tevékenység csak a talaj- és felszín alatti vizek szennyeződését kizáró módon történhet.

Gazdasági-, mezőgazdasági tevékenység folytatásakor a technológiai eredetű szennyvizek a telephelyeken belül előkezelendők. Burkolatlan talajfelszínen nem folytathatók a talajszennyezését okozó tevékenységek. A technológiai szennyvizekre, továbbá a közcsonákba és befogadóba bocsájtható szennyvizek megengedett szennyezőanyag tartalmára vonatkozó határértékeket a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

5.3. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A közigazgatási területen jelenlegi emissziós helyzetét (légszennyező forrásait) és immissziós helyzetét a Megalapozó vizsgálatok 1.17.3. fejezete részletesen bemutatja.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Szada az „**1. Budapest és környéke**” légszennyezettségi zónába tartozik. Szada közigazgatási területe az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:

Zónacsoportok légszennyező anyagokként⁴

	Kén- dioxid	Nitrogén- dioxid	Szén- monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj- közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)- pirén (BaP)
Szada	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

Szada levegőminőségét a **közeledési eredetű légszennyezés**, elsősorban a település központján áthaladó 2104. j. összekötő út (Vác – Gödöllő) forgalmából adódó levegőszennyezés határozza meg. A település legforgalmasabb közútja az M3-as autópálya Szada déli közigazgatási határán, a lakott területektől távol halad el, így a levegő minőségét nem terheli jelentős mértékben.

A településen lévő négy bejelentésköteles légszennyező forrással rendelkező **ipari üzem** közül kettő közvetlen a lakóterület határán helyezkedik el kereskedelmi-szolgáltató és ipari gazdasági területbe sorolva, kettő a belterületről délre, külterületen, melyek környezeti szennyezésre érzékeny lakóterületeket nem terhelnek. A kijelölt gazdasági területeken várható újabb légszennyező pontforrások megjelenése. Új légszennyező pontforrás (létesítmény, technológia) elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelméről szóló kormányrendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát és a térség ökológiai sérülékenységét figyelembe véve megállapításra kerülő, jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében meghatározott kibocsátási határértékeket, valamint a légszennyezettségi határértékeket teljesíteni tudja.

A lakossági és intézményi **fűtés** nagyobb hányada földgázzal történik. Azonban az elmúlt években a lakosság gazdasági helyzetével összefüggésben nő a hagyományos fűtési módok használata, ami a téli időszakban a levegőminőség romlását eredményezi.

A település levegőminőségének alakulásában jelentős szerepe van a patakok menti zöldsávoknak, amelyek segítik a település **átszellőzését**, a friss levegő áramlását. Emiatt a vízfolyások menti zöldfelületek megőrzendők, fejlesztendők.

⁴B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja.

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területnek – ahol szigorúbb határértékek tartandók be – tekintendők az ex lege védett területek, a Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózat magterülete.

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. (Isd. részletesebben Közmű javaslatok fejezetet)

A település levegőminősége romlásának megakadályozása érdekében is az engedélyezési eljárások során meg kell követelni az előírt növénytelepítések megvalósítását.

5.4. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

A közigazgatási területen a jelenlegi zajforrásokat és zajhelyzetet a Megalapozó vizsgálatok 1.17.4. fejezete részletesen bemutatja.

A zajforrások közül a településen a közlekedési eredetű zajszennyezés okoz jelentős terhelést. Kiemelt zajforrás a közigazgatási területet és a belterületet is keresztülszelő 2104. j. összekötő út (Vác – Gödöllő).

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

A zajterhelési határértékek a zajtól védendő területeken a zajtól védendő homlokzatok előtt tartandók be. A rendelet szerint a zajtól védendő területek az alábbiak:

- Lakóterület (kertvárosias, falusias beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület
- Vegyes terület
- Gazdasági terület

Zajtól védendő homlokzatnak a zajtól védendő területen elhelyezkedő épületnek az a homlokzata tekintendő, amely zajtól védendő helyiséget határol. A jogszabály szerint zajtól védendő helyiségek az alábbiak:

- kórtermek és betegszobák,
- tantermek és előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek és hálólhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
- lakószobák lakóépületekben,
- lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
- étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
- szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
- éttermek, eszpresszók,
- kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei, várótermek.

Nincs információnk arról, hogy **szolgáltató és ipari tevékenységek** környezeti zaj ellen védendő területhasználatokon határérték feletti zajterhelést okoznának a

közigazgatási területen. A településrendezési eszközök módosítása során új ipari terület nem, de kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került környezeti zajra érzékeny területekkel határosan kijelölésre(pl. a Babföldek gazdasági területek és a Háromfertyály, ami ugyan nem új kijelölés, de még nem épült be. Újabb környezeti konfliktusok elkerülése érdekében a környezeti zajt okozó üzemi létesítmények engedélyezése során fokozott figyelmet kell fordítani a környezeti zajterhelési határértékek betartására, ezen határértékek teljesülésének igazolására az engedélyezési folyamatok során.

Zaj elleni védelem szempontjából fokozott védelmet igénylő területeknek a közigazgatási területen az ex lege védett lápok és a Natura 2000 területek tekintendők. E területeken és térségükben olyan tevékenységek folytathatók és olyan építmények helyezhetők el, amelyek működése nem rontja, ill. nem lehetetleníti el e területek **zajvédelmi szempontból fokozottan védett területté** való kijelölését.

Az oktatási-és egészségügyi rendeltetésű területek **csendes övezet**et igénylő rendeltetéseknek tekinthetők. Csendes övezet esetén az adott zajtól védendő területhasználatra meghatározott határértéknél 5 dB-lel kisebb határérték teljesülése az elvárás. Ezért ilyen rendeltetésű épületek tervezésekor törekedni kell arra, hogy a telken belül az épületet úgy kerüljön elhelyezésre, és az épületen belül a zajtól védendő helyiségeket úgy kerüljenek tervezésre, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt a környezeti zajsintek az adott területfelhasználásra vonatkozó határértéknél 5 dB-lel kisebb értékek teljesüljenek.

5.5. HULLADÉKKEZELÉS

A közigazgatási területen a hulladékok kezelésének helyzetét a Megalapozó vizsgálatok 1.17.6. fejezete részletesen bemutatja.

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 szilárd hulladékokat** a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladék-lerakóhelyre szállítani.

A **csatorna**hálózatra való rákötés a településen nem teljes körű. Feltételezhető, hálózatra még nem rákötött telkeken a keletkező szennyvizek zömmel elszikkasztják, illetve zárt szennyvíztározó medencékben tárolják. A magyarországi gyakorlatnak megfelelően valószínűsíthető, hogy a zárt szennyvíz tározó medencék vízzárósága nem megfelelő, azokból a szennyvizek a talajba kerülnek, és a talajt, a talajvizet szennyezik. Új fejlesztési területek esetében környezetvédelmi szempontból az lenne a kívánatos, támogatandó, ha vezetékes ivóvízellátás csak a csatornahálózat egyidejűleg épülne ki. Az OTTrT-ben „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozó területekről a szennyvizek kivezetendők.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A keletkező **veszélyes hulladékokat** a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásai szerint kell nyilvántartani, gyűjteni, a telephelyen belül ideiglenesen tárolni. Veszélyes hulladékok kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

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.

III. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV ÖSSZHANGJA

Az egyes területfelhasználások ütemezett igénybevételét a településrendezési eszközök úgy biztosítják, hogy egyes, a településszerkezeti tervben kijelölt területeket nem a tervezett, hanem a tényleges felhasználásnak megfelelően szabályoz.

7. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KONCEPCIONÁLIS ELEMEI

7.1. ÁLTALÁNOS ELVEK

Cél volt a szabályzat szövegének egyszerű, átlátható, a mai jogszabályi környezetnek megfelelő átalakítása. Ennek a célnak megfelelően az egyes övezetek beépítési határértékei táblázatos formában, mellékletként kerültek meghatározásra (1. melléklet), és több építési övezet összevonásra került.

A szabályozási terv a HÉSZ 2. melléklete.

A nagyközség a szabályozás eszközeivel is ellenőrzés alatt kívánja tartani a népességszám növekedését, ezért az építhető lakások száma szinte az összes építési övezetben telkenként 1.

Az esetenként igen nagy tömbbelső a zöldfelületek arányát növelik, és beépítetlenül tartásuk az előbbi népességi és tájképi szempontból is kívánatos, ezért nyeles telek csak korlátozottan alakítható ki, és egyes tömbbelső a szabályozási terven is lehatároltan beépítetlenül tartandók. A lakó- és településközponti területeken általánosan csak az út határától mért 50 m széles sávban lehet épületet elhelyezni.

A jogszabályi környezet változásának megfelelő a beépítésmentesen tartandó tömbbelső „telek be nem építhető részeként” került jelölésre és a HÉSZ hátsóként definiálja.

A tömbbelső későbbi feltáráshoz szükséges, a hatályos tervben tervezett, rögzített helyű utakat az önkormányzat nem kívánja a továbbiakban szabályozni, megvalósítani.

Az övezeti rendszer leköveti a Településszerkezeti terv változásait. Un. tartalék terület, ahol a településszerkezeti terv szerinti területhasználat eltér a szabályozási tervben a területhasználatnak megfelelő övezettől, csak néhány esetben, leginkább az ipari park bővítésének területein tervezett. Ezeken a területeken a megvalósítás, a tényleges, a tervezett területhasználatnak megfelelő szabályozás településrendezési szerződés alapján lehetséges.

7.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Az önkormányzati tulajdonú területek lakóból településközponti területbe sorolása következtében az ezeken a területeken alkalmazott Vt építési övezet intenzitása nem tér el a korábbi lakó építési övezetétől. Az új iskola és a Fenyvesliget területén újonnan alakuló Vt övezet (Vt-1) beépítési határértékei az oktatási intézmények igényeihez igazodnak, ezért a telek beépíthetősége 25 %, a megengedett épületmagasság a környezetükre is tekintettel 8 m.

A Vt2 és a Vt-3 építési övezetek (alapvetően a település központjának építési övezetei), csak a kialakítható telkek méretében tértek el (700, illetve 800 m²), ezért összevonásra kerültek. Vt-3 építési övezetbe soroltak lettek a templomok és a műemlék Pejacevich kúria telkei, valamint a piac területe, ahol a hatályos szabályozásban több határérték is K kialakultként került a hatályos HÉSZ-ben rögzítésre. Az új HÉSZ-ben minden beépítési határérték számszerűen megállapításra kerül. Ezzel a Vt-K. jelű építési övezetek megszűnnek.

Szintén az új Vt-3 építési övezetben kerül az új piac és környezete. Ezzel az elsősorban a lakosság ellátását szolgáló, önkormányzati tulajdonú telkek beépíthetősége és megengedett épületmagassága is megnő

A Kertalja utca és Rákóczi utca, Dózsa György út és a Mély-árok által határolt tömb un. tömbfeltárása megszűnik, ezen a területen is a tömb belsejében „telek be nem építhető része” kerül lehatárolásra a lakó és településközpont területen, a közterületektől 50 m-nél nagyobb távolságra. Ugyanakkor a jelenlegi használatnak megfelelően tervezett közterület kerül kijelölésre azért, hogy a tömbön keresztül az átjárás biztosított legyen.

A Gksz kereskedelmi, szolgáltató területek rendeltetése elsősorban a lakosság kiszolgálása, ellátása, ezért a frekvenciát, Dózsa György út menti területeken elhelyezkedő gksz építési övezetekben önálló raktárépület elhelyezése nem megengedett.

A Mondi Kft. telkével szomszédos önkormányzati tulajdonú Gksz terület beépíthetősége és épületmagassága nő. Az alkalmazott Gksz-5 építési övezet azonos a Szadakút és a mellette lévő tenispályák Gip-ből Gksz-re változó övezetével.

Újraszabályozásra került a Háromfartály területe. A Dózsa György út menti, Veresegyházzal határos tömbben az épületmagasság 10 m, tekintettel arra, hogy a szomszédos veresegyházi területeken a megengedett legnagyobb épületmagasság 11 m. A patakmenti tömbben a megengedett legnagyobb épületmagasság 8 m. Mindkét övezetben a hatályoshoz képest csökkent a legkisebb kialakítható telekméret, részben azért, hogy a telekméretetek jobban igazodjanak a jelenlegi telekméretetekhez, részben azért, hogy telephelyhez juthassanak azok a helyi kisebb vállalkozások, amelyeknek elegendő 600-1000 m² épületterület.

A jogszabályi környezet változásának megfelelően a beépítésmentesen tartandó tömbbelső „telek be nem építhető részeként” került jelölésre és a HÉSZ hátsóterületként definiálja.

A Kertalja utca és Rákóczi utca, Dózsa György út és a Mély-árok által határolt tömb un. tömbfeltárása megszűnik, ezen a területen is „telek be nem építhető része” kerül lehatárolásra a lakó és településközpont területen, a közterületektől 50 m-nél nagyobb távolságra. Ugyanakkor a jelenlegi használatnak megfelelően tervezett közterület

7.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Közlekedési területek

A hatályos szabályozási terv a külterületi szakaszon a Székely Bertalan utcát egészen a mogoródi településhatárig 30 m szélességűre tervezi bővíteni, tengelyesen szimmetrikusan. A javasolt szabályozás az utat egyik, déli irányba javasolja szélesíteni, mert:

- az északi oldalon az út határától északra a Páskom NATURA2000 védettségű területe van,
- a meglévő kerékpárút az út déli oldalán épült meg, egészen az ipari parkig. Folytatása szintén a déli oldalon javasolt, a meglévő tenispályák és töltőállomás előtt és a tervezett ipari, jelenleg mezőgazdasági területen.

A szabályozási tervben, elsődlegesen az Építési törvényben a kiszolgáló utak lejegyzésére vonatkozó szabályrendszer megváltozása miatt, a szabályozási tervben a településszerkezeti tervvel összhangban, a közúti közlekedés területei tagolásra kerültek:

- -a szabályozási terven sárga színnel jelöltek a kiszolgáló utak területei,
- - a szabályozási terven szürke színnel jelöltek a gyűjtőutak, az állami tulajdonú országos úthálózat elemeinek területe, a szükséges szélesítésekkel együtt.

A HÉSZ az új magánutak szélességét 12 m-ben állapítja meg, ezzel is korlátozva az újonnan kialakítható telkek számát.

A HÉSZ a lakó építési övezetekben az OTÉK-ban a lakóterületen megengedett nem lakó rendeltetések elhelyezhetőségét a megközelítő út szélességétől teszi függővé.

Erdőterületek

Az erdőterületek lehatárolása az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek figyelembevételével történt, de az erdőterületek besorolására településszerkezeti szerepkörük szerint került sor. Az erdőterületek területi kiterjedésének változtatására az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek változása miatt került sor. Az adattár adatai a tervezés alatt is változtak, a tervezett településszerkezet 2022. júniusi adatszolgáltatás alapján került meghatározásra.

Az erdők elsődleges rendeltetését és tervezett funkcióját figyelembe véve az erdőterületek területfelhasználási egységbe sorolása az alábbiak szerint történt:

Védelmi erdőterületek (Ev): Védelmi erdőterületbe tartoznak

- a természetvédelmi lehatárolással érintett (a Gödöllői Dombság Tájvédelmi Körzet, a Natura 2000 terület, valamint az ökológiai hálózat magterületeként, vagy ökológiai folyosó területeként nyilvántartott erdők) — ezen erdőterületek a Szabályozási terven Ev-1 jelű övezetbe tartoznak,
- a környezetvédelmi szempontból jelentős, településvédelmi szerepű tervezett erdők — ezen erdőterületek a Szabályozási terven Ev-2 jelű övezetbe tartoznak.

Védelmi erdőterületen épületek nem, csak a védelmi célok megvalósulását szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

Gazdasági erdőterületek (Eg): Ide tartoznak az Országos Erdőállomány Adattár szerinti azon gazdasági rendeltetésű erdők, amelyek nem természetvédelmi lehatárolással érintett területeken helyezkednek el. Gazdasági erdőterületen az erdő műveléséhez kapcsolódó, az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények elhelyezésére lehetőség nyílik.

Közzéléti erdő (Ek): Közzéléti erdő területek kijelölésére belterületen, a lakóterületek által körülölelt erdőterületek esetében került sor. Közzéléti erdőterületen rekreációt, pihenés, testedzés, játszótér célját szolgáló, valamint az oktatást, ismeretterjesztést szolgáló berendezések helyezhetők el.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági övezetekben az országos szintű szabályozás elveivel összhangban —OTÉK— a beépíthető telek minimális nagysága kerül szabályozásra, a kialakítható telkek mérete nem. (A telkek alakítása a vonatkozó országos szintű jogszabályok alapján történhet, helyi szabályok erre vonatkozóan nem kerülnek megállapításra.)

A mezőgazdasági területek besorolása igazodott a Településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt jogszabályi változásokhoz. A mezőgazdasági területek a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében az alábbi területekre tagolódnak:

- általános mezőgazdasági terület,
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,
- kertes mezőgazdasági terület,

Kertes mezőgazdasági terület (Mk): kertes mezőgazdasági területbe a jellemzően kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú, a földhivatali nyilvántartásban zártkertként szereplő területek tartoznak. A hatályos Településszerkezeti terv kertes mezőgazdasági területeket nem tartalmazott, jelen TSZT-ben a kertvárosi lakóterületként jelölt Csokonai u. - Diósok u. zártkerti területei visszasorolásra kerülnek kertes mezőgazdasági területbe.

A kertes mezőgazdasági területen a kiskertes mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági építmények és lakóépületek, ill. gazdasági épületen belül lakó rendeltetésű épületrész is elhelyezhető. A kertes mezőgazdasági területen belül művelési ágban nem nyilvántartott telkek, az ún. zártkerti művelés alól kivont telkekre gazdasági épületek elhelyezése esetén azonos szabályok vonatkoznak, mint a művelés ágban nyilvántartott telkekre. Lakóépületek elhelyezése a művelési ágban nyilvántartott telkek esetében az OTÉK-ban meghatározottak szerint szabályozott, zártkerti művelés alól kivont telkek esetében a HÉSZ határozza meg a beépítés határértékeit.

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt): Új területfelhasználási kategória, a korábbi TRE-ben korlátozott használatú mezőgazdasági területek azon területei tartoznak, amelyek tájképi, természetvédelmi szempontból értékes területként nyilvántartott mezőgazdasági területek; Natura 2000 területként nyilvántartott és/vagy az ökológiai hálózat részeként magterületbe, illetve ökológiai folyosó területébe sorolt mezőgazdasági területek. A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a tájképi, természeti értékek hosszú távú fennmaradása érdekében épületek, építmények a természetyszerű művelési ágak fenntartásához kapcsolódóan, a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül, a tájképi adottságok megőrzése mellett, és a Natura 2000 terület fenntartási tervében megfogalmazott kezelési javaslatok megvalósításával összhangban létesíthetők.

Általános mezőgazdasági terület (Má): Általános mezőgazdasági terület besorolásúak:

- az előzőekbe nem sorolt, többnyire nagytáblás szántóföldi művelés alatt álló mezőgazdasági területek, továbbá
- a távlati fejlesztési területek.

Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, gyümölcsstermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények elhelyezésére, valamint

amennyiben a gazdálkodáshoz szükséges ottlakás indokolt, lakóépület kialakítására van lehetőség.

A távlati fejlesztési területeken a mezőgazdálkodás oly módon folytatható, illetve építmények elhelyezése a távlati fejlesztési célok figyelembevételével történhet.

A lakóterületekből „visszasorolt” mezőgazdasági övezetek felhasználása során figyelembe kell venni, hogy a mezőgazdasági területek művelése és az abból adódó terhelések (zaj, por) esetlegesen zavarhatja a lakóterületek, településközponti területek használatát. Ezeken a területeken az olyan használatot kell támogatni az övezetekben megengedett rendeltetések körének meghatározásával is, ami állandó talajlefedettséget biztosít: legelők, rétek, gyümölcsösök felelnek meg ennek a követelménynek.

Az alábbi táblázatban vetjük össze a jelenleg hatályos HÉSZ-ben és tervezett HÉSZ-ben tervezett mezőgazdasági övezeteket:

övezet jele a jelenlegi HÉSZ-ben	övezet jele a tervezett HÉSZ-ben	megjegyzés
általános mezőgazdasági övezet Má-1a	általános mezőgazdasági övezet Má-1	övezeti előírások tartalma érdemben nem változott, a területe önkormányzati határozatokkal összhangban változott
általános mezőgazdasági övezet Má-1b	általános mezőgazdasági övezet Má-2	övezeti előírások tartalma érdemben nem változott, a területe önkormányzati határozatokkal összhangban változott
korlátozott használatú mezőgazdasági övezete Má-2a	tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet Mt-1	területi lehatárolása igazodott a nemzeti park adatszolgáltatásában megadott Natura 2000 terület, valamint ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó terület lehatárolásához
korlátozott használatú mezőgazdasági övezete Má-2b	tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet Mt-1	Natura 2000 területen belül a hatályos TSZT-ben rekreációs terület (tervezett golfpálya terület)
	általános mezőgazdasági övezet Má-3	jelenlegi településrendezési eszközökben távlati lakóterület-fejlesztési területek, a TSZT-ben lakóterületből mezőgazdasági területbe visszasorolt területek
	általános mezőgazdasági övezet Má-4	távlati gazdasági terület fejlesztési területek, a TSZT-ben gazdasági területből mezőgazdasági területbe visszasorolt területek

A takarékos területhasználat elvének érvényesítése érdekében a fejlesztési területekként kijelölt, de jelenleg még nem a tervezett rendeltetés szerint szabályozott területek, külön mezőgazdasági övezetként kerülnek szabályozásra a konkrét beépítési szándékok kialakulásáig. Ezen „átmeneti helyzetű” mezőgazdasági területen a településrendezés és szabályozás célja, hogy a területen ne alakuljon olyan értékes

épületállomány, amely a fejlesztési célkitűzés megvalósulását akadályozza, ugyanakkor az igénybevételig a terület mezőgazdasági használata ne korlátozódjék. Ilyenek elsősorban a tervezett ipari területek és a bizonytalan nyomvonalú tervezett elkerülő út menti területek.

Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területbe (V) a közigazgatási területen található vízfolyások, medre és parti sávja (telke, alrészlete, leggyakrabban árok művelési ágban) tartoznak.

Vízgazdálkodási területen a terület rendeltetésszerű használathoz szükséges, épületnek nem minősülő, vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el, külön jogszabályokban foglaltak szerint, vízjogi engedély alapján.

A településrendezési eszközök készítése során nehézséget jelent az, hogy sem a Mély-árokknak, sem a Halyagos pataknak, de a Rákos patak forrásainak sincs saját telke, lehatárolása. Ez a kezelésük során jogi bizonytalanságot is eredeztet.

Nincsen közhiteles felmérése, nyilvántartása a vízfolyásokat tápláló forrásoknak sem.

Természetközeli területek

Természetközeli területbe (Tk) az ex lege védett lápok területei kerültek besorolásra.

Természetközeli területen elsődleges cél a természetes állapot megtartása. Természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

Különleges, beépítésre nem szánt területek

A hatályos HÉSZ elfogadása óta eltelt időszakban történt OTÉK módosítás lehetővé teszi, hogy a sajátos használatú különleges területek nem csak beépítésre szánt területek, hanem beépítésre nem szánt területek is lehetnek.

Ezen országos szintű jogszabály módosításból következően a településrendezési eszközök felülvizsgálata az alábbi beépítésre nem szánt különleges területek lehatárolására tesz javaslatot összhangban az OTÉK 30/B §-ával:

- beépítésre nem szánt különleges terület—temető (Kb-T): a temetők és Kb-Tz lezárt temetők területeinek övezete,
- beépítésre nem szánt különleges terület—meglévő vízmű területének övezete

Sajátos használatuk miatt újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek:

- A „Szada-I. homok” védnevű bányatelek területe és a tervezett bővítéssel érintett terület besorolása **különleges beépítésre nem szánt külszíni bányaterületre** (Kb-B) módosult. A bányaterületen a bányaműveléshez kapcsolódó építmények, létesítmények elhelyezésére nyílik lehetőség.
- beépítésre nem szánt különleges terület—ökoturisztikai célú beépítésre nem szánt terület övezete (Kb-ÖT), a tervezett un. farm étterem területe, ahol ökológiai szemléletű mezőgazdálkodás, állattartás is folyik,
- meglévő, a hatályos tervekben mezőgazdasági övezetben megépült gázkompresszor-állomás területe

A felsorolt beépítésre nem szánt különleges övezetekben meghatározásra kerültek a sajátos rendeltetésnek megfelelő rendeltetések és a beépítési lehetőségek előírásai. Szadán az összes beépítésre nem szánt terület beépíthetősége 10 %, kivéve a bánya területét, ahol az építési övezet telkeinek 1 %-án helyezhető el épület.



SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
2111 Szada, Dózsa György út 88.
Tel.: 28/503-065 * Fax: 28/503-066 * E-mail: szada@szada.hu

KIVONAT

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 26. napján megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 8 igen szavazattal, egyhangú döntéssel elfogadta az alábbi határozatot.

82/2022. (V.26.) KT-határozat

(76/2022-S/1. sz. sürgősségi indítvány)

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel az S/1-76/2022. sz. sürgősségi indítványban foglaltakra - Szada településrendezési eszközei módosításáról úgy rendelkezik, hogy a meglévő ipari park és a vízfolyás között (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 40. § (1) bekezdése szerint kijelölhető nagyságú területen) új beépítésre szánt területet a Településszerkezeti Terven ipari területfelhasználásra jelöl ki, ahol a használati cél az ipari park bővítése.

A Képviselő-testület ezen döntésével igazolja, hogy erre a célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

2./ A Képviselő-testület Szada településrendezési eszközeit úgy kívánja módosítani, hogy a **2547/1 hrsz.** telekből 10.000 m² nagyságú területen új beépítésre szánt terület településközponti vegyes terület-felhasználásra legyen kijelölve, ahol a használati cél a Fenyvesligeti lakóterület ellátására bölcsőde és óvoda elhelyezése.

A Képviselő-testület ezen döntésével igazolja, hogy erre a célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a TT1 Tanácsadó és Tervező Irodát haladéktalanul értesítse az e határozat 1./ és 2./ pontja szerinti HÉSZ-módosítási szándékáról és a módosítást indítsa el.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Pintér Lajos s.k.
polgármester

Dr. Finta Béla s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Bula Beáta
titkársági referens



OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM

Gip-4 építési övezet, BIOTECH USA szadai telephelye

1. Kérelem tárgya

A Gip-4 jelű építési övezetben az egyes telkeken a

a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az OTÉK-ban megengedett maximum 50 % helyett 70 % legyen.

b) a megengedett legkisebb zöldfelületi arány az OTÉK-ban megengedett minimum 25 % helyett 10 % legyen.

2. Kérelem indoklása

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése tartalmazza azon feltételeket, amelyek teljesülése esetén az OTÉK II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket állapíthat meg a helyi építési szabályzat. Ezek a feltételek a következők:

a) különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja

A Gip-4 jelű építési övezetben (BioTech USA Kft. telephelye) az OTÉK-ban előírt legnagyobb megengedett beépíthetőség 50%-os mértékének növelését és ezzel párhuzamosan a legkisebb megengedett 25%-os zöldfelületi arány csökkentését településrendezési okok és a kialakult helyzet is indokolják. A BioTech USA Kft. telephelyének bővítésére az Ipari Park telítettsége miatt jelenleg korlátozottan van lehetőség. A beruházással a területen 6.677 m² nagyságú bővítés valósulna meg 23.019 m² nagyságúra növelve ezzel az épületek alapterületét, ami a területvásárlással és a telkek összevonásával megnövelt telek esetében is a telek 62 %-os beépítettségét eredményezi. A vállalkozás fejlesztése Szada és a tágabb környezet alapvető gazdasági és a foglalkoztatás miatt szociális érdeke, ami a mobilitási kényszert is csökkenti, ezért a telephely „átköltöztetése” más térségbe számos negatív következménnyel járna a településre nézve. A telek legnagyobb megengedett beépítettségének növelése 70%-ra a telephely fejlesztéséhez szükséges.

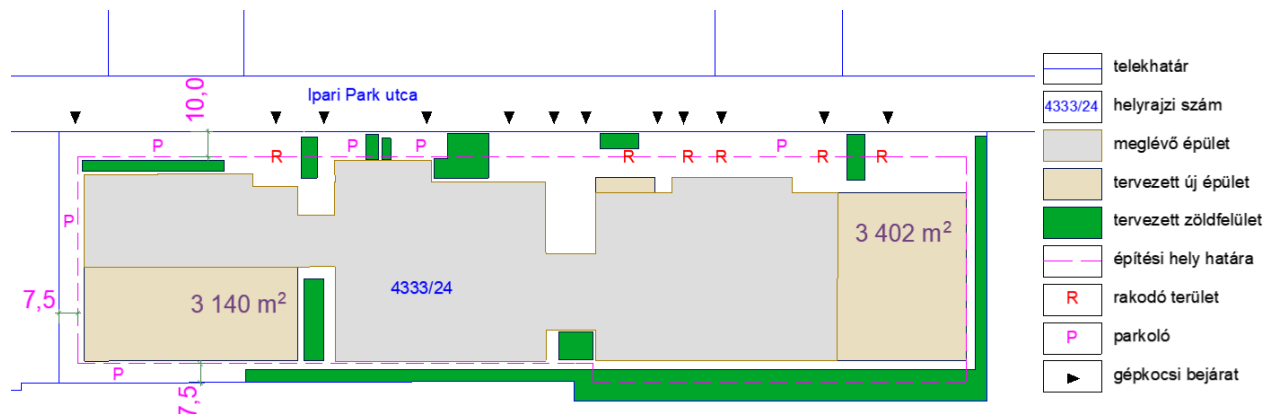
A telephely tevékenysége telephely-engedély köteles, ezért az általános gazdasági terület alkalmazása korlátozná a vállalkozás lehetőségeit.

Mivel a telephelyen nemcsak gyártás folyik, hanem a cég logisztikai központja is itt helyezkedik el, a beruházás során mind a gyártói, mind a raktározási kapacitás bővül. A logisztikai létesítmények környezetében a tevékenység jellegéből fakadóan jóval nagyobb arányú burkolt, közlekedési és rakodási célú felületek szükségesek, mint. pl. a gyártásnak helyt adó építményekhez kapcsolódóan. A BioTech USA Kft. telephelyének szomszédságában nincs lehetőség olyan mértékű telekbővítésre, amely esetén nagyobb arányú zöldfelületek lennének kialakíthatók telken belül.

A tervezett zöldfelület nagysága a telken belül megközelítőleg 5000 m², ami 15 %-os zöldfelületi borítottnak felel meg, azonban több helyen a zöldfelületet az OTÉK alapján nem lehet teljes mértékben beszámítani a telek zöldfelületébe, mert alatta tartályokat kell, illetve kellett elhelyezni. A fejlesztések során újabb szint alatti műtárgyak kialakítása válhat szükségessé. Ezt figyelembe véve kérjük, hogy a Gip-4

jelű építési övezetben, ami csak BIOTECH USA Kft. telephelyét foglalja magába, a javasolt legkisebb megengedett zöldfelületi arány 10 % lehessen.

A hatályos településrendezési eszközökben a Gip-4 építési övezet határértékei az állami főépítész hozzájárulásával a jelen kérelem szerintiek. A hozzájáruló nyilatkozat ügyiratszám: PE/AF/00001-22/2021, hivatkozási szám: H/1011-11/2020.



b) közérdeket nem sért

Szada településnek fontos, településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott célkitűzése a helyben működő vállalkozások támogatása, ezért támogatja a BioTech USA Kft. telephely bővítési szándékait.

A BioTech USA Kft. Szada egyik legnagyobb adófizetője, a helyi közösség jobb létét is szolgálja, ha az önkormányzat többet tud költeni a közszolgáltatásokra stb.

A telephely bővítése további munkahelyek létesülését (50-55 fő) eredményezi, ami a jelenlegi gazdasági helyzetben, amikor a munkahelyek megtartása kiemelt célkitűzés, közérdek is.

c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek

Az OTÉK 31. § (1) bekezdése szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A tervezett Gip-4 építési övezet területe nem érint védett vagy védelemre tervezett magyarországi, vagy nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű területet, valamint örökségvédelmi értékeket.

A jelenleg működő telephely üzemelése megfelel a környezetvédelmi követelményeknek. A terület bővítése esetén is ugyanígy biztosítható a létesítmények környezetet nem szennyező módon való kialakítása és üzemeltetése, az engedélyezési eljárások további szakaszaiban a környezet- és természetvédelmi hatóságok által meghatározásra kerülő feltételek megtartása esetén.