
GOMBA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

Térségi elhelyezkedés, szerepkör

A háromezer lelkes község Pest megye középső részén, a Gödöllői-dombság déli lankáin található, Monortól 9 km-re. Gomba Budapest határához közel fekszik. Gomba a Monori kistérség tagja.

Gomba közigazgatási területe 3.976 ha, melyből 289 ha a belterület. A központi belterületen kívül - három részletben - összesen 25,6 ha belterülettel rendelkezik a település Felsőfarkasdon 12,8 ha, Tetepusztán 8,7 ha, és 4,1 ha üdülőterület a Gombai halastó partján. Gomba hagyományosan mezőgazdasági jellegű település, amelynek népessége évszázadokon át a Gödöllői-dombság lankáin fekvő löszös termőterületeket művelte.

Természetföldrajzi szempontból Gomba az Északi középhegység legdélebbi nyúlványának tekintett Monor –Irsai dombságban helyezkedik el. A település Duna és a Tisza vízgyűjtő területének határán helyezkedik el, területét a Gombai-patak szeli át, amely a Tápióba folyik. A település felszínét a hol mélyebb, hol laposabb löszvölgyek szabdalják fel, köztük enyhén hullámos löszplatók terülnek el. A legmagasabb dombhátak sem emelkednek 250 m fölé, ennek ellenére ezeket a dombokat a helyiek hegynek tekintik. A falu legmagasabb dombja a Várhegy, amelynek tetején egy bronzkori földvár maradványai láthatók. A Várhegy mellett a Rózsadomb, a Czipó-hegy és a Huba-hegy közelíti meg a 200 méter tengerszint feletti magasságot. A település dombjait és talaját lösz borítja. A lösztakaró helyenként magas löszfalakat is képezett (lásd a Várhegy oldalának löszfalát). A település jellegzetes belső útja, amely a Várhegy tövében vezet el, a Nagy-Szurdik, amely országos viszonylatban egy közepes löszmélyút. „Testvére” a Kis-Szurdik, amely azonban nincs ellátva szilárd útburkolattal, és ma már rendszeres forgalom nem halad rajta keresztül. A település környékének legjelentősebb természeti értéke a 22 ha-os Gombaivíztározó, amely mellett üdülő-területek is találhatóak.

Budapest szívéből Gomba kevesebb, mint hatvan kilométerre fekszik, autóval az út körülbelül egy órát vesz igénybe. A település megközelíthetősége így sem nevezhető ideálisnak, ugyanis a főútvonalak - a délnyugatról a 4-es, északról pedig a 31-es elkerülik - a négy számjegyű 3112-es út utolsó kilenc kilométere, a Monor és Gomba közötti szakasz állapota nem kiemelkedő. Hasonló a helyzet, ha a 31-es útról kanyarodunk Sülysáptól Úri, majd Gomba felé, a Gombáig vezető 3113 út állapota kívánivalókat hagy maga után.

A megközelítés a legcélszerűbb, ha Budapest irányából az Üllői úton Ferihegy felé tartunk és az új 4-es (távlati M4) számú főúton maradva Monor szívéig autózunk, és onnan térünk le a 3112-es számú főútra. A másik lehetőség Budapest Belvárosától Rákoscsaba érintésével, Maglód, Mende és Sülysápot követően Úri felé letérve a 3113-as úton megközelíteni Gombát, de az út így szükségtelenül hosszabbodik az előző lehetőségekhez képest.

A közeljövő jelentős változása lesz, ha megépül a távlati M4, ma autótűt Üllő – Albertirsa közötti nyomvonala, ami a 3112 sz utat Monortól északra keresztezi és itt új csomópont épül az autótűton. A kiépülő út 25-30 perc időtartammal rövidíti meg Budapest elérhetőségét.

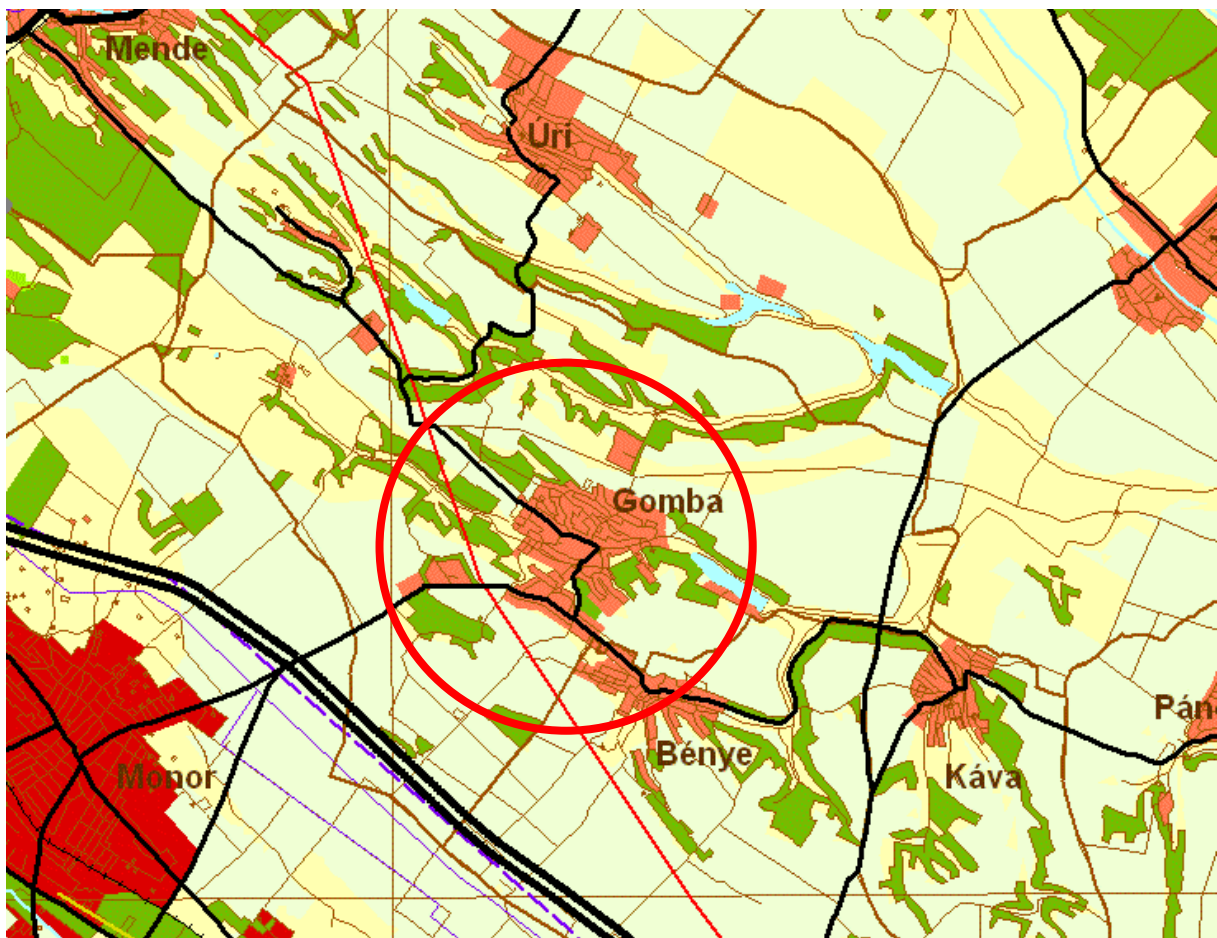
A településre nem vezet vasútvonal, és ahhoz hogy valaki autóbusszal jusson el Budapestre Monoron át kell szállni, és ez az átszállás a menetidőt legkevesebb 15-30 perccel meghosszabbítja, így az utazási összes idő busszal megközelíti a másfél órát. Igaz, hogy az autóbusz-közlekedés sűrű, Gomba és Monor között óránként, illetve frekvenciáltabb időszakokban félóránként közlekedik autóbuszjárat.

Megközelíthetőségének hiányosságai miatt Gomba több-kevésbé jelenleg még kiesik a budapesti agglomerációs gyűrűből, legalábbis abban az értelemben, hogy a település nem tekinthető a városból kiköltözők intenzív fogadótelepülésnek. Gomba „munkaerőpiaca” azonban sok szállal kötődik Budapesthez és a környező nagyobb településekhez, a Gombán élők jórészt ingázni kényszerülnek.

Gomba Településfejlesztési Koncepciójában és az Integrált településfejlesztési stratégiája és akcióprogramja című tanulmánytervében rögzítettekkel összhangban a településrendezés elsődleges céljai:

- A minőségi lakókörülmények megteremtése
- A gazdaságfejlesztés, ezen belül kiemelten az idegenforgalmi fejlődés valamint az ehhez kapcsolódó tevékenységek elősegítése
- A települési infrastruktúra és környezet fejlesztése
- A közösségi szolgáltatások fejlesztése

Térségi elhelyezkedés, részlet Pest Megye Területrendezési Tervéből



Területfelhasználás

A település közigazgatási területe a fejlesztés és építés szempontjából beépítésre szánt (beépült vagy a terv alapján távlatában beépülő) és beépítésre nem szánt területekre tagozódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre szánt területek a felhasználási igények szerint, ütemezetten belterületbe vonhatók. A külterületek jellemzően, de nem kizárólag beépítésre nem szánt területek.

A község területének területfelhasználási tagozódása

Gomba község területe a Településszerkezeti terven feltüntetetteknek megfelelően beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területre tagozódik.

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

Lakóterületek, ezen belül **[LF]** Falusias lakóterületek

Vegyes területek, ezen belül **[VT]** Településközpont vegyes területek

[G] Gazdasági területek

Üdülőterületek, ezen belül **[ÜH]** Hétfélgiházias üdülőterületek

[K] Különleges területek.

A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak

[KÖ] Közlekedési és közműterületek

[Z] Zöldterületek

[E] Erdőterületek

[M] Mezőgazdasági területek

[KN] Különleges beépítésre nem szánt területek

[V] Vízgazdálkodási területek

A beépítésre szánt területek felhasználása, ill. a belterületek bővítése csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekeltnek finanszírozásában valósíthatók meg.

Területi mérleg

Közigazgatási terület:	3 976 Ha			
	Jelenlegi ¹ (Ha)	Növekmény (Ha)	Tervben javasolt ²	Távlatban javasolt ³ (Ha)
Beépítésre szánt területek:	277,9	+25,4	303,3	307,6 (+4,3)
Lakóterület – Falusias lakó	217,5	+1,9	219,4	+4,3 = 223,7
Vegyes terület – Településközponti vegyes	6,3	+4,9	11,2	—
Gazdasági terület	45,4	+16,7	62,1	—
Üdülőterület – Hétvégiház	4,9	+1,9	6,8	—
Különleges terület	3,8	—	3,8	—
Beépítésre nem szánt területek:	3698,1	-25,4	3672,7	3668,4 (-4,3)
Általános mezőgazdasági terület	2767,2	-41,4	2725,8	-4,3 = 2721,5
Kertes mezőgazdasági terület	230,2	-1,4	228,8	—
Erdőterület	517,2	+10,9	528,1	—
Zöldterület	0,0	+0,9	0,9	—
Vízgazdálkodási terület	37,4	—	37,4	—
Különleges beépítésre nem szánt terület	4,1	+4,5	8,6	—
Közlekedési és közműterület	142	+1,1	143,1	—
Belterületek	289,0 Ha			
Központi belterület	263,4 Ha			
Tetepuszta	8,7 Ha			
Felsőfarkasd	12,8 Ha			
Üdülőterület	4,1 Ha			
Belterületbe vonásra javasolt területek	19,0 Ha			
Lakóterület	12,0 Ha			
Üdülőterület	2,7 Ha			
Távlati Lakóterület	4,3 Ha			
Bel- és Külterületek alakulása	Jelenlegi ¹	Tervben javasolt ²	Távlatban javasolt ³	
Belterületek:	289 Ha	303,7 Ha	308 Ha	
Külterület:	3 687 Ha	3 672,3 Ha	3 668 Ha	

Megjegyzés:

A táblázatban szereplő adatok a földhivatali adatszolgáltatás során kapott digitális alaptérképen ábrázolt hatályos és javasolt településszerkezeti terven mért értékek.

¹ Gomba község önkormányzatának Településszerkezetről szóló 2003. február 5-én elfogadott .../2003 (II.5.) számú határozata alapján

² Gomba község önkormányzatának Településszerkezetről szóló 2009.09. 10-én elfogadott 178/2009 (IX.10.) számú határozata alapján

³ Gomba község önkormányzatának Településszerkezetről szóló 2009.09.10-én elfogadott 178/2009 (IX.10.) számú határozata alapján

A jellemzően beépült és beépítésre szánt területek

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a) *Lakóterületek:*

Falusias lakóterületek

b) *Vegyes területek:*

Településközpont vegyes területek

c) *Gazdasági területek*

d) *Üdülőterületek:*

Hétvégiházias üdülőterületek

e) *Különleges területek*

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának (terhelhetőségének) megengedett felső határát, ill. jellemző mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Területfelhasználási egységek</i>	<i>Legnagyobb szintterület-sűrűség¹</i>	<i>Jellemző beépítettség</i>	<i>Legnagyobb beépítettség</i>
Falusias lakóterület	0,5	25	30
Településközpont vegyes terület	1,2		50
Gazdasági területek	0,8	-	40
Hétvégiházias üdülőterület	0,2	40	20
Különleges területek	0,2	-	20

¹ *Szintterület-sűrűség:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető (elhelyezett) épületek összes szintterületének viszonya.

³ *Beépítettség:* a beépítésre szánt (beépített) terület területfelhasználási egységein belül az egyes telkek beépített területe, ill. ennek a telkek teljes területéhez viszonyított mértéke.

A beépítésre szánt területek felhasználása, ill. a belterületek bővítése csak ütemezetten, környezeti és infrastrukturális szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekeltek finanszírozásában valósíthatók meg.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek figyelembe vételével, a területi adottságok alapján építési övezetekbe kell felosztani a továbbtervezés során.

A tervlapokon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

Lakóterületek

A település teljes területére a falusias lakóterületi kialakítás a jellemző mind a beépítés módja, intenzitását, mind az épületek használati módja tekintetében

Meglévő területek:

A meglévő lakóterületek vonatkozásában a minőségi fejlesztést kell előirányozni. Ez alapvetően az alábbiakban jellemezhető:

- A hagyományos településmagban meg kell őrizni a jelenlegi telekállapotokat, ezáltal lehetővé válik a terület épületállományának értékmegőrzése
- Részletes érték-kataszter alapján szabályozásban kell rögzíteni a művi értékek megőrzésének feltételeit
- Közterületek rehabilitációja (út- és járdaépítés, fasorok, közparkok, játszókertek, stb. kialakítása és fejlesztése)
- Teljes közműellátás.

Fejlesztési területek:

	a terület nagysága (Ha) ⁴	lakótelkek becsült	becsült lakosság ⁵
2 jelű terület	10,14	100	300
9 jelű terület	2,63	30	90
Összesen	12,77	130	330

A fejlesztésre kijelölt lakóterületeket igénybe venni csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a teljes infrastruktúra és a felszíni vízelvezetés megoldásával egyidejűleg, a tulajdonosoknak erre vonatkozó kötelezettség-vállalásával lehet.

Az előirányzott lakóterületei területfelhasználási egységeken belül a lakosság alapfokú ellátásához szükséges alapfokú intézmények és zöldterületek számára területet kell biztosítani.

⁴ A terület nagysága alatt nettó terület értendő, tehát a csatlakozó közterületek területe nélkül.

⁵ A lakosság becslésekor a jelenlegi Gombai, mintegy 3,0 fő/lakás átlagot vettük figyelembe

Vegyes területek

A vegyes terület helyi igazgatási, lakó és kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál. A település teljes területén a vegyes területfelhasználású területek közös jellemzője a lakófunkcióval való keveredés, ennek következtében a településen *Településközpont vegyes területek kijelölése lehetséges*.

A település, településközpont vegyes területei Gomba történelmi magjában helyezkednek el, a Kossuth tértől kiindulva a Bajcsy Zsilinszky utca, a Rákóczi Ferenc út és a Dési Pál út mentén.

Gazdasági terület

Gazdasági terület a Monorra vezető 3112. sz. út mellett a jelenleg működő ipartelep mellett és vele szembeni mezőgazdasági területeken, valamint a Rákóczi Ferencz út külterületi folytatása mentén (közvetlenül a település belterületi határához) fejleszhető.

Tekintettel a jelenlegi tevékenységre, a területen belüli fejlesztés és további területek bevonása csak környezetvédelmi vizsgálatok és hatástanulmányok alapján lehetséges

Üdülőterületek

A településen újabb üdülőterület kialakítása nem tervezett. A meglévő - tekintettel a kedvezőtlen beépítési struktúrára nem fejlesztendő. Csak horgásztanyaként tarthatók fenn a meglévő épületek.

Különleges területek

A település beépítési lehetőséggel rendelkező különleges területe rekreációs célok megvalósításához biztosít területet. Ennek következtében a Rekreációs célú különleges területek tartoznak a beépítésre szánt különleges területek közé, melyek sajátos építési lehetőségeit a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban kell előírni.

A jellemzően beépítésre nem szánt területek

Gomba igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) *Közlekedési és közműterületek*
- b) *Zöldterületek*
- c) *Erdőterületek*
- d) *Mezőgazdasági területek*
- e) *Különleges beépítésre nem szánt területek*
- f) *Vízgazdálkodási területek*

Közlekedési területek

Országos utak:

Gombán halad át a 3112 és 3113 sz. összekötő út.

A településszerkezet egyik fontos előirányzata a településközpont és az összekötő út - a Nagyszurdikon kívül - újabb szerkezeti kapcsolat kialakítása. A jelenlegi belterületen kívül, a település előtt, a monori oldalon kell új gyűjtőút paraméterekkel rendelkező utat kiépíteni, ami alapvetően a belső forgalom számára illetve kritikus időjárás (erős fagy, jegesedés) esetén a térségi kapcsolatokat is szolgálja.

Települési jelentőségű és gyűjtő utak:

Jókai utca
Rákóczi Ferenc út

Mindkét gyűjtőút csak teljes kiépítése révén tudja betölteni funkcióját, beleértve a megfelelő burkolat, járda, felszíni vízelvezetés, út menti zöldsávok kialakítását.

Települési kiszolgáló, ill. lakó utak és mezőgazdasági feltáró utak:

Legfontosabb fejlesztési feladat, hogy Gomba belterületén valamennyi lakó-, ill. kiszolgáló út megfelelően kiépített legyen, különös tekintettel a felszíni vízelvezetésre, a gyalogos- és a zöldfelületekre. A megvalósítás során prioritást kapnak a már beépített lakóterületen belüli utak. A kivitelezést ütemezetten, de folyamatosan kell megvalósítani a településszerkezeti jelentőségű utak kiépítése mielőbbi megvalósításával.

A tömegközlekedés fejlesztése

A település tömegközlekedésének fejlesztése elsősorban az autóbusz forduló, és az utasok várakozásának komfortosabbá tételét jelenti. Ezen túlmenően a helyközi -

tömegközlekedési viszonylatokban lényeges változás nem szükséges és nem is várható

A kerékpáros és gyalogos hálózat fejlesztése

Önálló kerékpárút létesítése nem indokolt, azonban az utak keresztmetszvényét olyan módon kell kialakítani, hogy azon a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés biztosítható legyen.

Zöldterületek

Feladat a belterületi zöldterületek rehabilitációja, a parkok berendezéseinek és növényállományának felújítása, az értékes növény egyedek védelme, a rekreációt szolgáló funkciók bővítése, a rekreációs célú zöldfelületek részarányának növelése a településen belül.

A környezetminőség megőrzése, javítása érdekében Gomba zöldfelületeinek rendszerét a településszerkezeti terv tartalmának megfelelően fejleszteni/rendezni kell. A zöldfelületek fejlesztésének hatékonyságát az alábbi rendezési feladatok végrehajtása biztosítja.

- A meglévő köztereket, fásított köztereket (faluközpont) a terv tartalmának megfelelően meg kell tartani, illetve azokat szükség szerint kertépítészeti rekonstrukciós terv alapján rendezni kell.
- A községi zöldfelületi rendszer fejlesztésének a terv távlatában a legfontosabb eszköze és területe a meglévő erdőterületek közjóléti használati lehetőségeinek fejlesztése.
- A vonalas létesítményeket (pl. közút, lakóutcák, felszíni vízfolyások) kísérő zöldsávok, fasorok - közterületi és nem közterületi egyaránt - kialakításával, a meglévők rekonstrukciójával a zöldfelületek vonalas kapcsolati rendszerét erősíteni kell, a zöldfelületi rendszer ökológiai folyosóként is működő elemeinek köre ezzel gyarapítható.
- A területfelhasználás jellegétől függően az egyes létesítmények telken belüli kötelező zöldfelületeinek előírások szerinti kialakítása és fenntartásának szükség szerinti ellenőrzése elősegíti a településrendezési elképzeléseknek megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelületek hatékony működését.
- A mezőgazdasági táj fásítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a mezőgazdasági területeket tagoló és védő fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

Erdőterületek

A község területén az új erdőterületek alapvetően környezetvédelmi céllal létesülnek, illetve bővülnek. A területi növekedésen túl az elsődleges rendeltetés - alapvetően a közjóléti rendeltetés - szerinti fejlesztések és építések támogathatók a természetvédelem érdekeivel összehangoltan.

A termőhelyi adottságok alapján a település egész területe alkalmas az erdősítésre. A gyenge termőképességű, természeti területnek nem minősíthető mezőgazdasági területeken történő erdőtelepítés a településszerkezeti terv módosítása

nélkül, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával engedélyezhető. Az általános tájvédelem érdekében az erdősítéshez a természetvédelmi hatóság véleményét is be kell szerezni.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

A mezőgazdasági területeket érintő változtatási szándékok közül általában támogatható a szőlőtelepítés, a gyenge minőségű szántóterületek művelési ág változtatása gyepgazdálkodásra, esetleg erdőtelepítésre.

A gyepek és a nádasok használatát a természeti értékek védelmének alá kell rendelni.

A kertek területén a helyi építésszabályozással tartósan biztosítani kell, hogy az elsődleges mezőgazdasági területhasználat megmaradjon és az üdülés továbbra is másodlagos/ járulékos tájhasznosítást jelentsen.

A Monori Borvidékhez tartozó mezőgazdasági hasznosítású üzemszerű művelésű szőlőterületen kerítés és épület építését meg kell akadályozni. A mezőgazdasági ingatlanok vezetékes vízellátását és a villamos-energia ellátását- a szolgáltatásokat igénybe vehető engedélyezett épület hiányában - a község nem támogatja. Épület építése rendkívül indokolt esetben, csak az egész szőlőhegy szőlőtermesztését kiszolgáló, egy építési helyen megvalósítható formában engedélyezhető.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A település beépítési lehetőséggel nem, vagy csak a beépítésre nem szánt területeken megengedhető maximális mértékkel rendelkező különleges területei a temetők, és a község régi nagy kiterjedésű sportolási célú területei.

A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

A temető a településszerkezeti tervlapon feltüntetett módon kerülhet bővítésre.

Vízgazdálkodási területek

A településszerkezeti terv a vízgazdálkodási területeken, a patakmedrek, a vízbázis védelmének feltételeit biztosító területfelhasználást javasol. A beépítésre szánt fejlesztési területeket csak a környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő infrastruktúra ellátás mellett lehet igénybe venni.

A patakok vízmedrét és a hozzájuk tartozó parti sávokat, mint ökológiai folyosókat a biológiai aktivitásukat növelő módon kell rendezni, illetve a vízminőségüket javítani.

A felszíni vízvezetés korszerűsítésével és a szennyvíz-ártalmatlanítás környezetkímélő megoldásával törekedni kell az élő befogadóba jutó szennyezett vizek (pl. tisztított szennyvíz, szennyezett csapadékvíz) mennyiségének csökkentésére, ütemezett beruházásokkal a bevezetés teljes megszüntetésére.

A felszíni vízfolyások mentén, illetve a tavak környezetében meghatározott vízgazdál-

területen belül a területhasználatot és az építést a víz- és természetvédelem érdekeinek kell alárendelni. Vízhöz kötődő üdülést szolgáló, OTÉK szerinti közösségi épületek és építmények létesítését vagy a vízgazdálkodási területen belül, vagy különleges területként meghatározva, részletes szabályozási terv alapján, helyi építési előírások szerint kell szabályozni.

Az épített és természeti környezet védelme

Az építészeti örökség védelme

Az országos védelem elemei

A kulturális örökség részét képező **régészeti emlékek és műemlékek** védelmét a hatályos jogszabályok szerint kell biztosítani. A régészeti lelőhelyek védelmét a szabályozási tervekben és az építési hatósági munkában érvényesíteni kell.

Helyi értékvédelem:

Az építészeti örökség helyi védelmét - a hatályos jogszabály szakmai szabályai szerint aktualizált - önkormányzati rendeletben kell biztosítani készítő értékvizsgálat alapján.

A területi védelem településképre, utcaképre, az egyedi védelem a kiemelt helytörténeti, építészeti értékek megőrzésére irányul. Ezek kiválasztásánál tehát a településképi értékeken túl az egyedi értékek - ritkaság, szakmatörténeti jelentőség, esztétikai minőségek és adott esetben a megmaradt berendezések is a védelem tárgyát képezhetik. Az egyedi védelem listájának nyitottnak kell lenni, tehát azon az elven kell alapulnia, hogy a ma létrehozott építészeti értékek potenciálisan a holnap műemlékei vagy védett értékei.

Az ehhez szükséges és önkormányzati rendeletben meghatározott támogatáshoz az önkormányzat költségvetésében - a reális lehetőségek keretein belül - fedezetet kell biztosítani.

A természeti értékek védelme

Az országos jelentőségű ex lege területek védelmét és az országos védelemre előírt természeti területek átmenti jellegű helyi védelmét, és a további értékes területek helyi védelmének megszervezését biztosítani kell a jogszabályi alap megteremtésével.

A helyi védelem megszervezésének jogi alapját külön önkormányzati rendelet képezheti, amely tartalmazza a védetté nyilvánított terület helyrajzi számát, a területen végezhető tevékenységeket és korlátozásokat, a terület megmaradását biztosító kezelések leírását és az erre a tevékenységre elkülönített források és alapok megnevezését.

A tájvédelem alapvető feladatai

A településszerkezeti tervben meghatározott, illetve az alátámasztó munkarészként megadott „Tájrendezési- és értékvédelmi javaslat” c. tervlapon jelölt, helyi rendelettel nem védett táji/természeti értékek (pl. táji értéket képviselő fasorok, facsoportok, faegyedek, szőlőhegyi birtokszerkezet, történeti ill. a hagyományos útvonalak) megőrzéséről a településrendezés eszközeivel is gondoskodni kell.

A szőlőtermesztésről és borgazdálkodásról szóló 1997. évi CXXI. törvény alapján a Monori Borvidékhez tartozó szőlőtermő területek megmaradását a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználással és az infrastruktúra-hálózat szerkezeti meghatározásával is biztosítani kell. A borvidék védelme a falu tradicionális-kulturális értékvédelmének szerves része, a településvédelem, illetve a tájvédelem egyik kiemelkedő fontosságú területe.

A szántóföldi művelésre, illetve a gyepgazdálkodás számára meghatározott, gyenge termőhelyi adottságú területek továbbra is beépítésre nem szánt részén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény tájvédelemmel foglalkozó 6. és 7.§-ának előírásait a településrendezés eszközeivel is érvényesíteni kell.

A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi táj értékek és esztétikai adottságok érdekében korlátozni kell a zöldmezős beruházásokkal igénybe vett területeket, valamint a földprivatizáció és kárpótlás során magántulajdonba juttatott mezőgazdasági hasznosítású területek „mértéktelen és léptéktelen” nagyságrendben történő építési telekké alakítását, illetve engedély nélküli beépítését, a biológiailag aktív felületek csökkenését, a lehetséges ökológiai folyosók és élőhelyek megszűnését.

A természeti területek használata és fejlesztése során természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi táj értékeknek a megóvását.

Környezetvédelem

Levegőtisztaság-védelem

A környezeti levegő kondicionálása, a beépített területek, valamint a talaj védelme és egyben a településkép-védelem érdekében új utat - a megfelelő szabályozási szélesség rendelkezése esetén - legalább egyoldali, fásított zöldsáv helyét biztosítva kell kialakítani.

A jelentős környezeti zavaró hatással, így légszennyezéssel járó közúti közlekedéshez biztosított közúthálózatot a településszerkezeti tervnek megfelelően úgy kell fejleszteni, hogy a közúti forgalom mértéke a védendő lakóterületek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű legyen.

Jelentős légszennyező anyag keletkezésével járó gazdasági tevékenység számára gazdasági terület a falu területén belül nem biztosítható.

A felszíni vizek védelme

Új beépítésre szánt területeken az építés csak a csapadék- és szennyvíz-csatornahálózat gerincvezetékeinek kiépülése után, a rákötés biztosítása és a szükséges tisztítókapacitásnak a rendelkezésre állása esetén engedélyezhető. Meglévő beépítésre szánt területen belül építés csak a szennyvíz-csatornahálózat meglévő gerincvezetékére történő rákötés mellett, vagy annak kiépüléséig, kizárólag zárt szennyvízgyűjtő közműpótló alkalmazásával lehetséges. Az ingatlanok szennyvízhálózatba történő bekötése a gerincvezeték kiépülését követő két éven belül kötelező.

A felszíni vízfolyások mentén, illetve a tavak környezetében meghatározott vízgazdálkodási területen belül a területhasználatot és az építést a vízvédelem érdekeinek kell alárendelni. Vízhez kötődő üdüléshez szolgáló, OTÉK szerinti közösségi épületek és építmények létesítése a vízgazdálkodási területen belül részletes szabályozási terv alapján, helyi építési előírások szerint engedélyezhető.

Felszín alatti vizek, vízbázisok védelme, talajvédelem

A források és a felszíni vízfolyások védelméről a településrendezés eszközeivel (pl. védőterület kialakítása) is gondoskodni kell.

A külterületen beépülő ingatlanok vezetékes vízellátása a környezetvédelem és a tájvédelem érdekében a továbbiakban csak vízjogi engedéllyel jóváhagyott szennyvízkezelés megoldásával együtt engedélyezhető.

Környezeti zaj állapot, zajvédelem

Új építésű utak mentén, illetve meglévő közutak melletti új épület építése esetén a zajvédelemről a vonatkozó rendelet előírásai szerinti zajterhelési határértékeknek megfelelően kell gondoskodni. A határérték feletti zajterheléssel érintett út menti területsávon belül védendő területfelhasználás, védendő épület csak akkor helyezhető el, ha a passzív zajvédelem megvalósítható és az a védelem érdekében kiépül.

A jelentős környezeti zavaró hatással, így zaj- és rezgésterheléssel járó közúti közlekedéshez biztosított közúthálózatot a település szerkezeti tervnek megfelelően úgy kell fejleszteni, hogy a közúti forgalom a védendő lakóterületek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű forgalom legyen.

Védőterületek

A területfelhasználási egységekkel, illetve az azokon belüli övezetekkel átfedésben - a jogszabályok előírásai alapján - védelmi rendeltetésű övezeteket kell kialakítani.

A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.

A telekalakítási illetve az építési engedélyezési eljárások során a területfelhasználási és a védelmi előírásokat együttesen kell alkalmazni.

Hulladékgazdálkodás

A község kommunális szilárd hulladékát a szervezett szemétszállítás keretei között rövidtávon még működő hulladéklerakójára, majd az újabb térségi hulladéklerakó helyének kijelölése, illetve műszaki kialakítása után az új térségi lerakóra kell szállíttatni.

Közműellátás

A meglévő és tervezett közművezetékek nyomvonalának helyét közterületeken vagy szolgalmi jog bejegyzésével biztosítani kell.

A szennyvízcsatorna megépítése után az egyes ingatlanokat kötelezni kell a hálózatra való rákötésre.

Külterületen lévő mezőgazdasági vagy egyéb ingatlanok vezetékes vízellátása csak a szennyvíz-ártalmatlanítás egyidejű megoldásával együtt engedélyezhető a környezetvédelem és a tájvédelem érdekében.

A vízbázisok, vízmű-kutak és a terv távlatában előirányzott új vízbázis hidrogeológiai védőterületét biztosítani kell.

Településesztétikai és területgazdálkodási szempontok érvényesítése érdekében az utak szilárd burkolatának ki- és átépítésekor a beépített és beépítésre szánt területeken törekedni kell arra, hogy az új (közép- és kifestvültségű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási és távközlési hálózat kiépítése és a meglévő hálózat rekonstrukciója földkábeles elhelyezéssel valósuljon meg. A települési jelentőségű úthálózat esetében ezt kötelezővé kell tenni. Kiszolgáló és lakó utaknál föld feletti vezetés esetén a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron vezetendő.

GOMBA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS MEGFELELŐSÉGE PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK

Területfelhasználás Pest Megye Területrendezési Tervében ¹		Területfelhasználás Gomba Településszerkezeti Tervében ²		Megfelelőség
Erdőgazdálkodási térség	536,20 ha	Erdőterület	528,10 ha	$0,85 \times 560,05 = 476,04 \text{ ha} < 528,10 \text{ ha}$ A terv megfelel a Pest Megye Területrendezési Tervének.
Mezőgazdasági térség - Belterjes hasznosítású mezőgazdasági térség - Külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség	3084,00 ha	Általános mezőgazdasági terület	2727,00 ha	$0,85 \times 2074,78 + 0,75 \times 976,64 = 1763,56 + 732,48 = 2496,04 \text{ ha} < 2955,80 \text{ ha}$ A terv megfelel a Pest Megye Területrendezési Tervének.
	2229,6 ha	Kertes mezőgazdasági terület	228,80 ha	
	854,4 ha	Összesen:	2955,80 ha	
Vízgazdálkodási térség	36,85 ha	Vízgazdálkodási terület	37,3 ha	$0,9 \times 28,84 = 25,96 \text{ ha} < 37,30 \text{ ha}$ A terv megfelel a Pest Megye Területrendezési Tervének.
Hagyományosan vidéki települési térség	296,45 ha	Falusias lakóterület	219,50 ha	
		Településközpont vegyes terület	11,20 ha	
		Gazdasági terület	62,20 ha	
		Hétvégiházias terület	6,80 ha	
		Különleges terület	3,80 ha	
		Zöldterület	0,90 ha	
		Különleges beépítésre nem szánt terület	7,60 ha	
		Közlekedési és közmű terület –I	78,64 ha	
		Távlati lakóterület	4,30 ha	
		Összesen:	394,94 ha	
Építmények által igénybe vett térség (az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területe)	22,50 ha	Közlekedési és közmű terület –II	59,86 ha	
Összesen:	3976 ha	Összesen:	3976 ha	

¹ A területi mértékek Pest megye településrendezési terv Térségi szerkezeti tervlapjának és Gomba község digitális földhivatali alaptérképének összeillesztése alapján saját méréssel lettek megállapítva

² Gomba község önkormányzatának Településszerkezetről szóló 2009.09.10-én elfogadásra javasolt 178/2009 (IX.10.) számú határozata alapján készült, digitális földhivatali alaptérképén ábrázolt Településszerkezeti tervlapon mért mértékek