

SZADA

JÓKAI MÓR UTCA 58/A, 79/4 HRSZ TELKEN

MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSÉNEK



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2025. szeptember 30.

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

SZADA
JÓKAI MÓR UTCA 58/A (79/4 HRSZ) TELKEN
MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM
BŐVÍTÉSÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



MEGRENDELŐ:

Molnár Illés Ev.

2111 Szada, Jókai utca 58/a.

TERVEZŐ:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

Kiss-Polák Andrea okl. tájépítésmérnök, településmérnök TK 13-1860, TT 13-1860, K 13-1860
élővilág- és tájvédelem szakértő SZ-010/2011.

Nemesánszky Ildikó okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező É, TT/1 01-1641
e-mail: ildiko@tt1.hu, tel:+36202448492

2 0 2 5 . S Z E P T E M B E R 3 0 .

TARTALOMJEGYZÉK

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A SZÜKSÉGES VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN 3

ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
1.1.1. A tervezési terület elhelyezkedése	5
1.1.2. A tervezési terület és környezete.....	6
1.1.3. Telek beépítettsége az egyes ütemekben.....	8
1.1.4. Hatályos településrendezési eszközök.....	9
1.1.5. Hatályos Településképi dokumentumok.....	12
1.1.6. Meglévő műszaki infrastruktúra	12
1.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV LEÍRÁSA	14
1.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	15
1.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	15
1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	16
2. BEÉPÍTÉSI TERV	19
3. LÁTVÁNYTERVEK.....	20
4. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI	21

MELLÉKLET

Költségvállalói Nyilatkozat

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A SZÜKSÉGES VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN

ELŐZMÉNYEK

A tanulmányterv megrendelője Molnár Illés egyéni vállalkozó, aki 1982 óta foglalkozik tésztakészítéssel. 1990-től állít elő üzemi körülmények között különböző csigatésztaakat, amiket azóta is folyamatosan fejleszt. A munkatársak jól képzett tésztaipari szakemberek. A létszám jelenleg 15 fő, akikkel szinte a kezdetektől együtt dolgoznak.

A minőségi csigatészta termékek és a megnövekedett piaci kereslet miatt a meglévő üzemépület bővítésre került több ütemben.

A bővítést 3 ütemben tervezték végrehajtani. A 79/4 helyrajzi számú telken meglévő száraztészta üzem átalakítására, bővítésére és oltóvíz tározó építésére építési engedélyt kaptak, az engedély 2017. október 20-án jogerőre emelkedett. Építettő 2019. december 9-én benyújtott kérelmében az építési engedély módosítását kérte. Kérelemre az ügyben 2019. december 10-én közigazgatási hatósági eljárás indult, amely 2020. február 4-én emelkedett jogerőre a teljes beruházásra (I., II., III. ütem). A beruházás I. és II. ütemét 2021-ben befejezték, a kibővített épület használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A harmadik ütemű épületrész építését a közeljövőben tervezték megkezdeni, azonban az építési engedély meghosszabbítása, részben a megváltozott jogi környezet miatt, már nem lehetséges.

Molnár Illés, a 2111 Szada Jókai Mór u. 58/a (79/4 hrsz) telek tulajdonosa kérelmezte Szada Nagyközség Önkormányzatánál az ingatlanán működő száraztészta üzem beruházás utolsó (III.) ütemének megvalósíthatósága érdekében a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását az üzem területére vonatkozóan.

Szada Főépítésze a 79/4 hrsz telek Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó kérelem beérkezését követően megvizsgálta Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet előírásait, és az alábbi megállapításokat tette:

- A tésztaüzem jelenlegi területén a jelenlegi és a korábbi helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap is „beépítésmentes tömbbelső” (be nem építhető telekrész) jelölést tartalmaz.
- A telekre vonatkozó beépítési korlátozás nem a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel lépett hatályba, hanem már a korábbi előírások alapján is vonatkozott a telekre, azaz az építési engedély kiadásakor az építésügyi hatóság figyelmen kívül hagyta ezt az előírást.
- Az új engedély beszerzéséhez a helyi építési szabályzat módosítása szükséges legalább az alábbiak szerint:
 - a tésztaüzem bővítésére vonatkozó területre a szabályozási terven előírt „telek be nem építhető része” megjelölés megszüntetése;
 - a falusias lakóterületen a gazdasági rendeltetésekre vonatkozó korlátozás felülvizsgálata a meglévő üzem és a tervezett beruházás területén.

A szabályozási terv módosításának célja az érintett 79/4 hrsz telken az itt működő száraztészta üzem beruházás utolsó (III.) ütem megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása a fentiek szerint. Ehhez a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A tanulmányterv célja, hogy annak képviselő-testületi elfogadásával megnyíljon a lehetőség a településrendezési szerződés megkötésére a szabályozási terv módosításának érdekében.

Szada Nagyközség települési főépítésze jelen telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §. (4) bekezdése alapján az alábbiak szerint határozta meg:

TANULMÁNYTERV TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A Kormányrendelet 19. § (4) alapján az alábbiak szerint határozom meg a telepítési tanulmányterv tartalmát:

	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklet alapján	Telepítési tanulmányterv tartalmazza
1.	1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:	
1.a)	a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	igen
1.b)	b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	igen
1.c)	c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	igen, ha a technológiai indokolja
1.d)	d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	igen
1.e)	e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	igen
2.	2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
2.a)	a) a beépítés javaslatát,	igen
2.b)	b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	igen
2.c)	c) a zöldfelületek kialakításának módját,	igen
2.d)	d) a közlekedési és parkolási rendet,	igen
2.e)	e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	igen
3.	3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	
3.a)	a) látványterv és látványelemzés jellemző látási pontokból (legalább 3 db)	igen
4.	4. Egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	
4.a)	a) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé,	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
4.b)	b) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
4.c)	c) Méptv 92. § (4) b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása	nem releváns, elhagyandó
4.d)	d) Méptv. 92. § (4)c) alapján a 120/2021 (XI. 25.) KT határozat által előírt településfejlesztési hozzájárulás mértékének meghatározása és annak megfizetésének vállalása.	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak

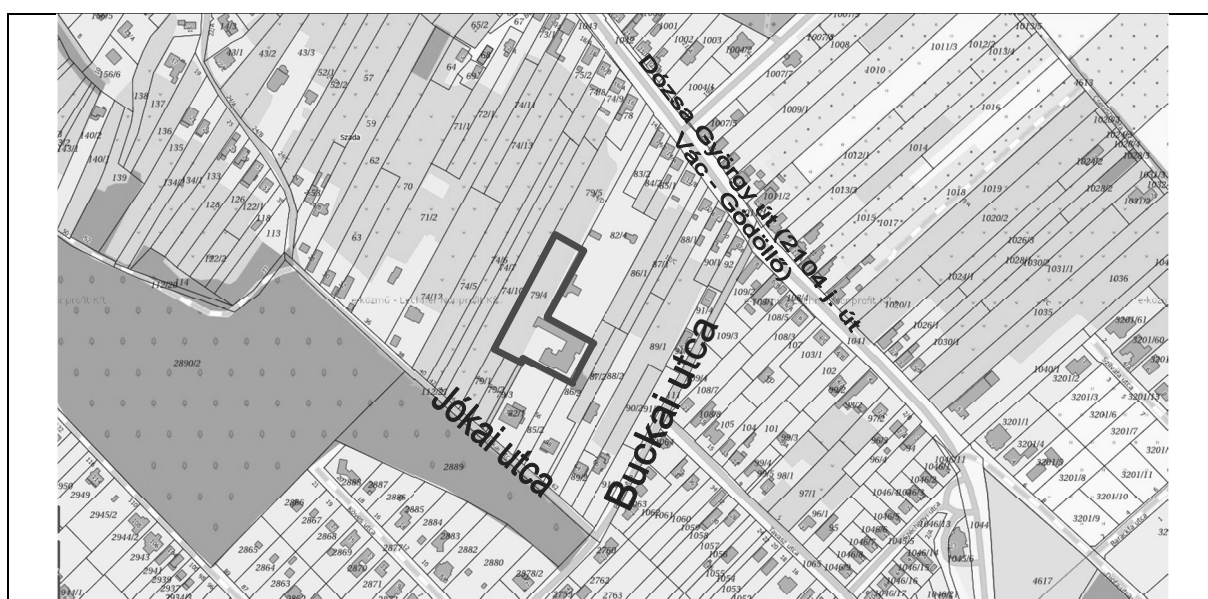
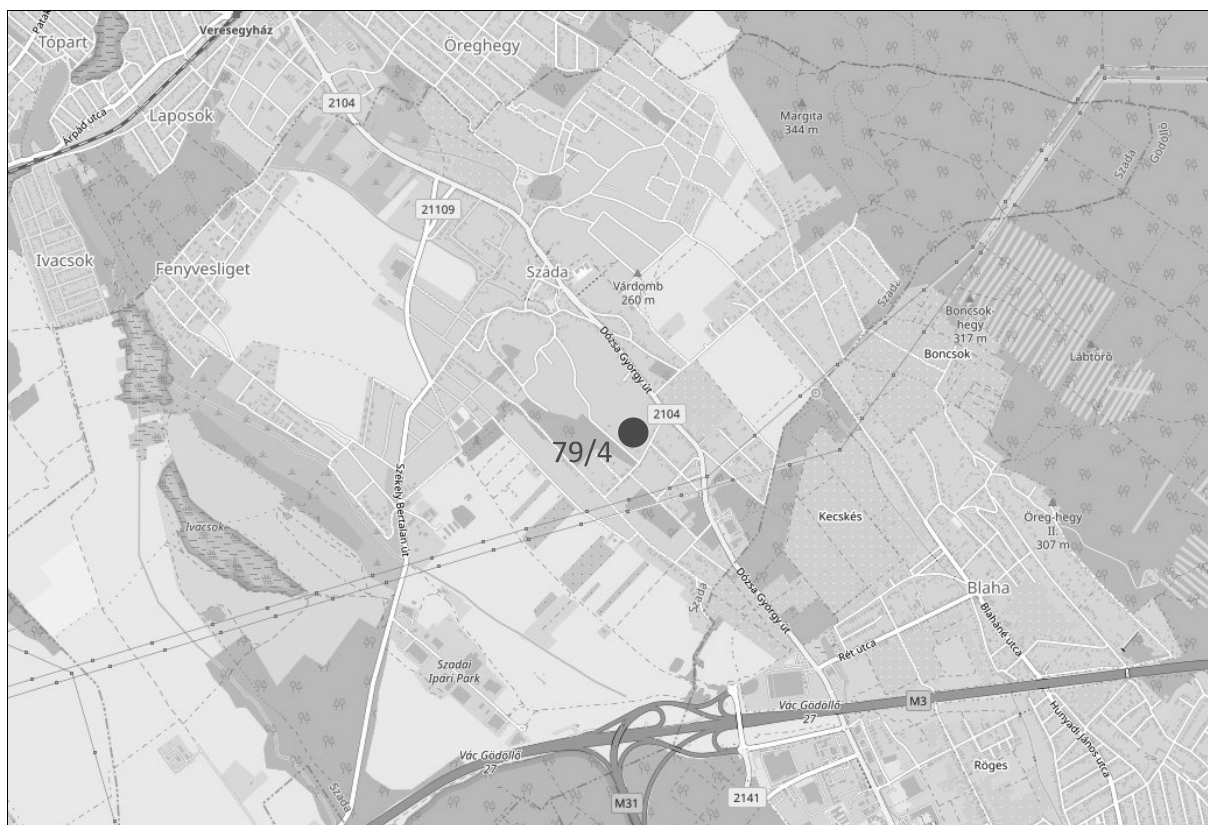
2025. szeptember 3.

Károlyfi Levente
főépítész

1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

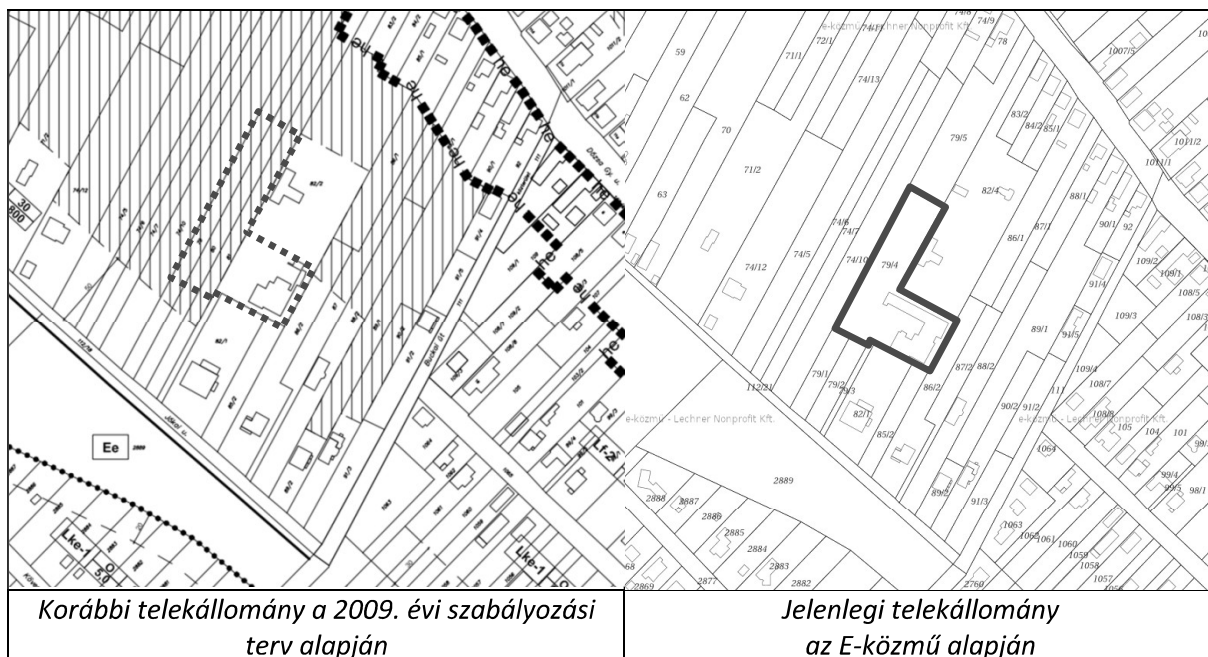
A telepítési tanulmányterv tervezési területét a Szada, Jókai Mór utca 58/a (79/4 hrsz) ingatlan képezi. Az érintett telek a település központjától délkeletre helyezkedik el a Dózsa György út – Buckai utca – Jókai Mór utca – Székely Bertalan út által határolt lakóterület déli részén. A telek megközelítése a Jókai utca felől, a 79/3 hrsz közforgalom elől elzárt magánútként önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított burkolt úton biztosított.



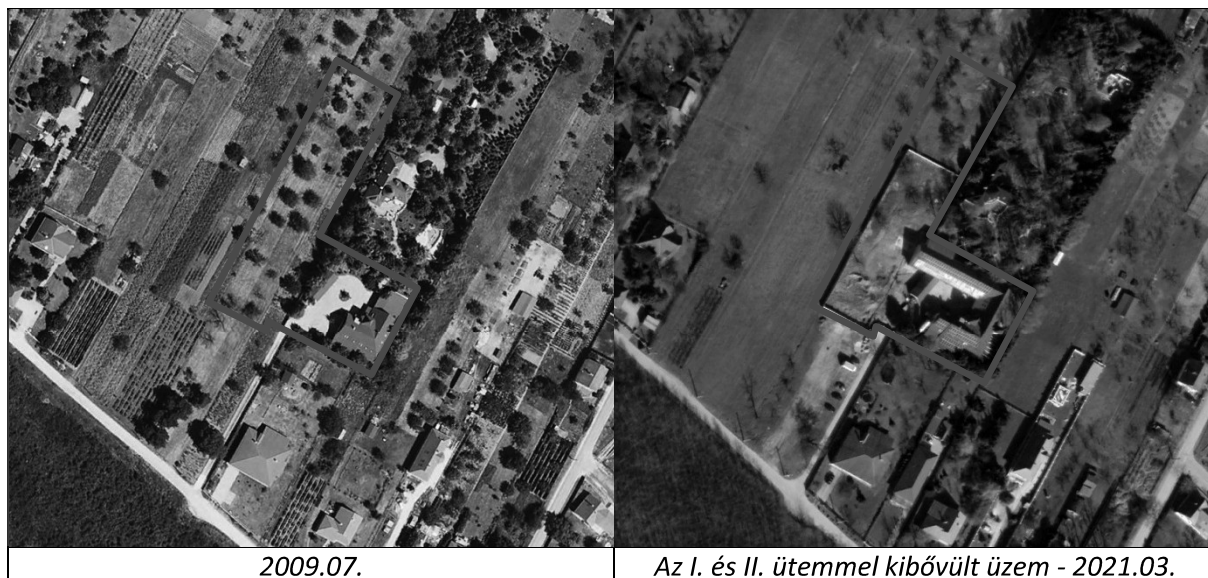
1.1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

A 79/4 hrsz telek a földhivatali nyilvántartás alapján 5240 m² területű, művelés alól kivett beépített terület. A telken száraztészta üzem működik.

Az eredeti üzem az egykori 82/2 hrsz ingatlanon lévő hagyományos szerkezetű földszintes és tetőtér beépítésű épületben került kialakításra több évtizede. Időközben a tulajdonos az egykori üzem bővítése, fejlesztése érdekében megvásárolta a szomszédos nadrágszj telkeket (79, 80 és 81 hrsz), majd telekalakítás révén létrejött a jelenlegi telekállomány, köztük az üzemnek helyet adó 79/4 hrsz telek.



A 79/4 hrsz telek tulajdonosa 2017. október 20. óta jogerős építési engedéllyel rendelkezik az ingatlanán lévő száraztészta üzem három ütemben történő átalakítására, bővítésére és oltóvíz tározó építésére vonatkozóan. A beruházás I. és II. üteme 2021-ben került befejezésre, érvényes használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A telek és a rajta lévő üzem, valamint szűk környezetének fejlődése jól nyomon követhető a Google Earth alábbi úrfelvételein:



SZADA, JÓKAI MÓR UTCA 58/A (79/4 HRSZ) TELKEN MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSE

A tervezési terület falusias lakóterületi környezetben fekszik. A lakóépületek igényesen kialakítottak, a telkek rendezettek. A tömbbelsőben lévő telekrészek jellemzően művelés alatt állnak: veteményesként, gyümölcsösként, szántóterületként hasznosítottak, de előfordulnak a spontán cserjésedő ligetes területek és a díszkertek is.

A térsztagyártó üzem és Buckai utca között fekvő Jókai utcai telkek fokozatosan beépültek az elmúlt másfél évtizedben. A nyugati oldalon lévő telkek még beépítetlenek, mezőgazdasági művelés alatt állnak.

A Jókai utca délnyugati oldalán az Országos Erdő Adattárban nyilvántartott faanyagtermelő, vegyes fafajú de leginkább akácos erdőterület húzódik.



A Dózsa György út (2104 j. út Vác - Gödöllő) és a Buckai utca kereszteződése



A Buckai utca



A Buckai utca és a Jókai Mór utca kereszteződése



A Jókai Mór utca menti erdőterület (2023. március)



A tervezési terület a Jókai utcáról a 79/3 hrsz telken kialakított burkolt úton közelíthető meg.

A képek forrása: Google Maps

1.1.3. TELEK BEÉPÍTETTSÉGE AZ EGYES ÜTEMEKBE

A 79/4 hrsz telken a száraztészta üzem először egy földszint és tetőtér beépítésű 600 m² alapterületű épületben kezdte meg a működését. Az engedélyezési terv alapján a tervezett bővítés és átalakítás három ütemre lett bontva, amely során a telek adottságaihoz és a meglévő épülethez igazodva új épületrész és új épületek létesültek, illetve létesülnek az alábbiak szerint:

- Az I. ütem során az eredeti épület északi oldalán lévő készáru tároló rész került újraépítésre és bővítésre északi irányban.
- A II. ütem során a meglévő, bővített épülethez nyugati irányból csatlakozóan egy új földszint és tetőtér beépítéses készáru tároló létesült, valamint az építési engedélytől eltérően a hátsókerthbe egy kisebb raktárrész nyúlik be.
- A III. ütem során szintén a meglévő, bővített épülethez csatlakozóan egy új földszintes és részben tetőtér beépítéses, új technológiát alkalmazó üzemépület terveznek.

Az ütemezett fejlesztés során, a jelenlegi telek beépítettsége az alábbiak szerint alakul (a telek területe 5240 m²):

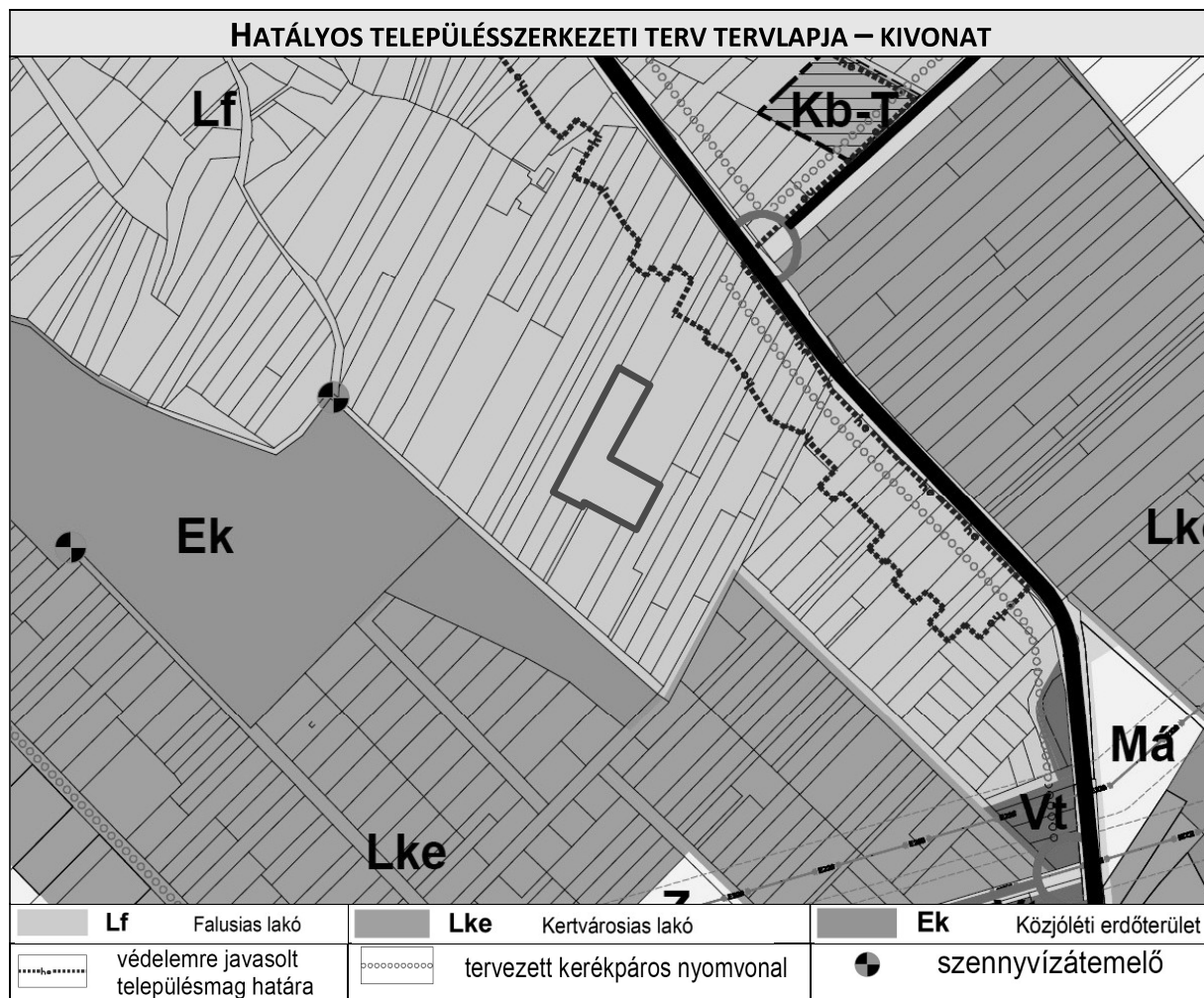
	épület bruttó beépített területe	Telek be- épít- ett- sége
eredeti épület + I-II ütem	998 m ²	19,04 %
III. ütem	684,44 m ²	13,05 %
összesen	1682 m ²	32,09 %

A jelenlegi beépítettség megfelel az építési övezet előírásainak (Lf-2 építési övezet, 30 %), de a harmadik ütemre tervezett épület alapterületét csökkenteni, vagy a telek méretét növelni kell.

1.1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

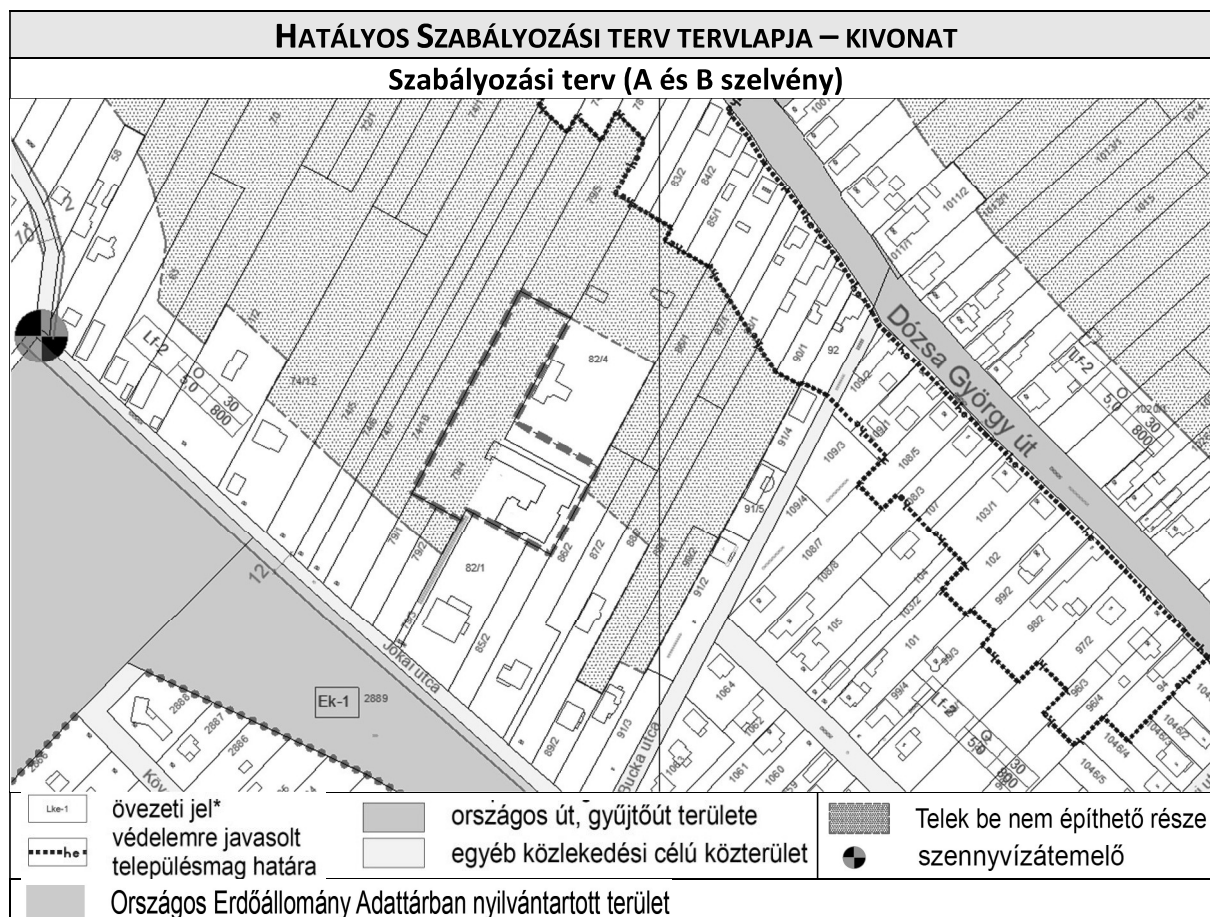
Szada Nagyközség hatályos Településrendezési Eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra. A településrendezési terveket a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. (1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.) készítette, a vezető településtervező Nemesánszky Ildikó.

A Településszerkezeti tervet a 163/2022. (XII.164.) számú Kt. határozattal fogadták el, a Helyi Építési Szabályzatot és az annak mellékletét képező Szabályozási tervet a 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelettel. A hatályos HÉSZ tehát a 2021. július 15. előtt hatályos OTÉK-on alapul.



A tervezési terület a hatályos **Településszerkezeti Terv (TSZT)** alapján **Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásba** sorolt.

A tervezési területet magába foglaló tömb Dózsa György út menti lakótelkeit érinti a védelemre javasolt településmag határa. A Jókai utcában egy szennyvízátemelő található.



A tervezési terület a hatályos **Szabályozási Terv** (SZT) alapján **Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe** sorolt, azaz a településszerkezeti tervvel összhangban van.

A Dózsa György út – Buckai utca – Jókai Mór utca – Székely Bertalan út által határolt tömb Dózsa György út menti lakótelkeit a védelemre javasolt településmag határa érinti, a tömb belseje a „**Telek be nem építhető része**”-ként jelölt, amely magát a **tervezési területet képező 79/4 hrsz telek nyugati – a III. ütemű bővítéssel tervezett – telekrészét is lefedi.**

A Dózsa György út (2104 j. út Vác - Gödöllő) országos út, gyűjtőút területe, a Buckai utca és a Jókai Mór utca egyéb közlekedési célú közterület. A szabályozási terven a Jókai Mór utca tervezett szabályozási szélessége 12 m, a tervezett kiszabályozás érinti az Ek-1 jelű közjóléti erdőterületbe sorolt adattári erdőterületet.

A tanulmányterv területén a telek be nem építhető részére, a parkolókra és a lakóterületekre vonatkozó előírásokat a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) az alábbiak szerint állapítja meg:

HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – 22/2022. (XII.16.) önk. rendelete
3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások 4.§ (10) A 2. mellékleten telek be nem építhető részeként jelölt telekrészeket olyan hátsókertnek kell tekinteni, ahol épület nem helyezhető el. (11) Az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetben fekvő telkeken, ahol a 2. mellékleten nincs jelölve a telek be nem építhető, hátsókertnek tekintett része, az épületeket az utcavonaltól, vagy magánút határától számított 50 m széles sávban kell elhelyezni, az ezen a sávon kívül eső terület hátsókert, ahol épület nem helyezhető el.

5. A telken belüli parkolók és magánutak kialakításának szabályai

10. § (1) Új magánút számára legalább 12 m szélességű telket kell kialakítani.

(2) Magánterületen megvalósuló utakat, parkolókat a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint kell kialakítani.

(3) A 10 m vagy szélesebb magánút legalább egyik oldalán fasort kell telepíteni.

4. Természet-, táj- és környezetvédelmi előírások

6.§ (7) A be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket építési telkeken belül és közterületen is a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani.

7.§ (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

II. Fejezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

7. Lakóterületek beépítésének szabályai

14. § (1) Az 1. és 2. mellékleten Lke jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek, Lf jellel jelöltek a falusias lakóterületek építési övezetei.

(2) Lakó építési övezetben telkenként 1 lakás helyezhető el.

(3) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) vendéglátó és szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 16 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.

(4) Lakóterületen nem helyezhető el

- a) üzemanyag-töltő állomás,
- b) nem háztartási célú raktárépület.

(5) Lakóterületen a lakóépülettel egybeépítetten

- a) kell elhelyezni legalább 1 személygépkocsi tárolóját,
- b) lehet elhelyezni a háztartási célú tárolót, fűkamrát, nyárikonyhát.

(6) Lakóterületen kiegészítő rendeltetésként

- a) állattartás,
 - b) a falusias építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés
- céljára lehet legfeljebb 50 m² nettó alapterületű, egy szintes építményt elhelyezni.

(7) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(8) Lakóterületen

- a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 5 m,
- b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
 - ba) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m,
 - bb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.

Az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit a HÉSZ 1. melléklete tartalmazza.

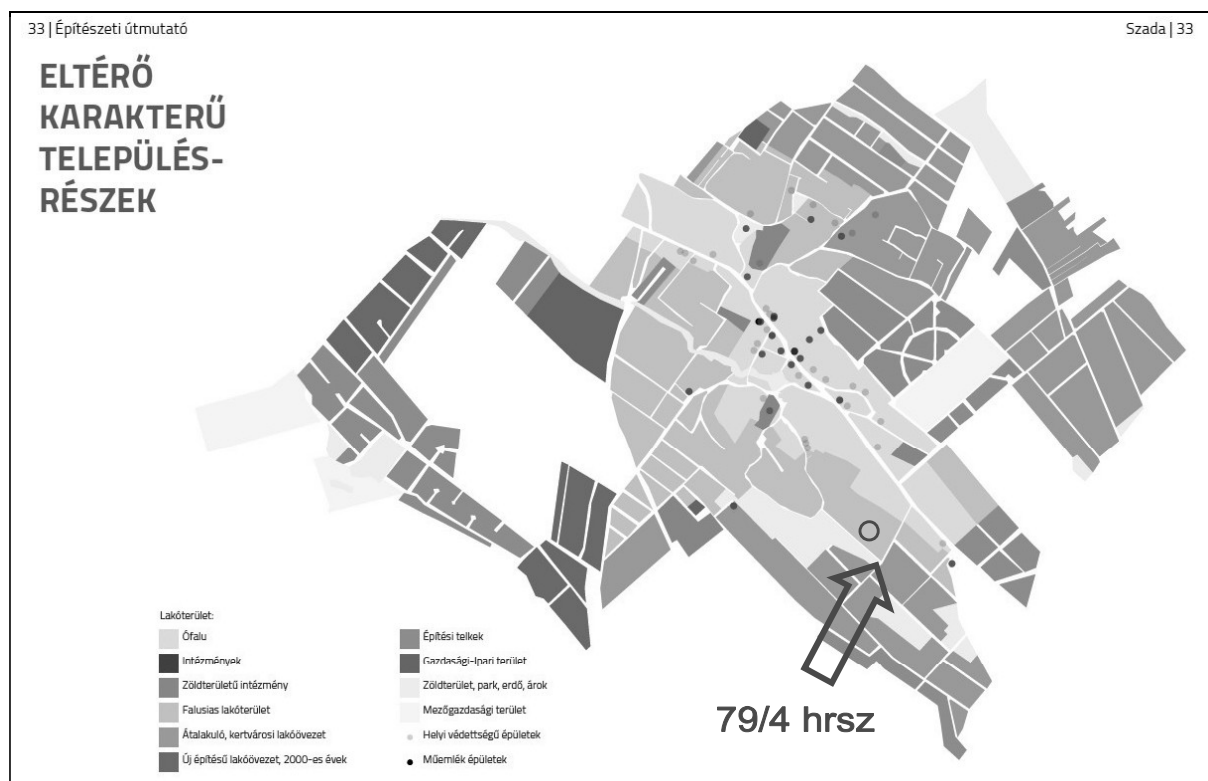
1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**1. Falusias lakóterületek építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			területe	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
5.	Lf-1	SZ	2000	25	30	50	5
6.	Lf-2	O	800	14	30	50	5

1.1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

Szada hatályos Településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) – 2023 júniusában
- Településképvédelmi rendelet (TKr) – 10/2023.(VI.23.) önkormányzati rendelet



A hatályos Településképi dokumentumok „Eltérő karakterű településrészek” lehatárolása alapján a tervezési terület a Falusias lakóterület kategóriába tartozik.

A tervezett módosítás megfelel a Településképi dokumentumok szerinti előírásoknak.

1.1.6. MEGLÉVŐ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA**Közlekedés, megközelíthetőség**

A 79/4 hrsz telek megközelítése a Jókai Mór utca felől biztosított a 79/3 hrsz „saját használatú út” telken kialakított burkolt úton.

SZADA, JÓKAI MÓR UTCA 58/A (79/4 HRSZ) TELKEN MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSE

A Jókai utca jelenleg egy nem egészen 8 m széles telekkel rendelkező közterület, jó állapotú burkolattal. A telek szélesítése tervezett a szabályozási terv alapján, a tervezett szélesség 12 m. Jelenlegi forgalomszabályozás szerint 30 km/h sebességkorlátozású övezet, 7,5 t súlykorlátozással, ami alól a célforgalom mentesül.

A Jókai utca forgalma a Buckai utcán keresztül éri el az országos úthálózatot, ami esetünkben a Dózsa György utat jelenti. A Buckai utca szabályozási szélessége az érintett szakaszon 8-10 m.

Járda sem a Jókai utcában, sem a Buckai utcában nem épült ki, és a jelenlegi szabályozási szélességek mellett kétirányú forgalom esetén a rendelkezésre álló terület nem is teszik lehetővé a szabványoknak megfelelő kiépítést.

A telken belül a száraztészta üzemhez kapcsolódóan személygépjárművek és teherautók mozgását szolgáló utak, rámpák, rakodók, illetve a jogszabályi előírásoknak megfelelő számú parkolóhely került kialakításra, amelyet az alkalmazottak és az ügyfelek használhatnak. A telek közforgalom elől elzárt: a telekhatáron a kerítés vonalában elhelyezett távműködtetésű kártyás kapu révén a telek forgalma korlátozott és ellenőrzött.

Közművesítettség



A 79/4 hrsz telek teljes közműellátottsága biztosított. A Jókai Mór utca kiépített hírközlés, szénhidrogén (földgáz), villamos energia, vízellátó és vízvezető hálózattal rendelkezik.

1.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV LEÍRÁSA

Az épület jellemzői

A tervezett fejlesztés során a meglévő telephelyet bővítik. **Az III. ütem földszintes és részben tetőtér beépítéses épület.** A tervek szerint a bővítés egy, a jelenlegivel egybeépített, azzal azonos építészeti jegyeket viselő és léptékében is hasonló, szociális helységeket is magába foglaló, valamint gyártási és raktározási célú csarnok megépítésével valósul meg.

A III. ütem beépített nettó alapterülete 600 m², tervezett épületszárny átlagosan 46 m hosszú és a csarnok 13 m fesztávolságú magastetős épület.

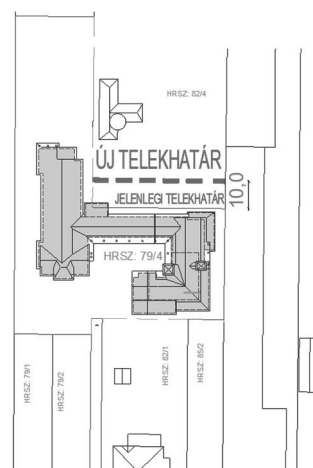
Az új szociális és irodarész 2 szintes, a személyzet számára tea-konyhát, általános wc blokkot, zuhanyzókat és öltözőket foglal magában, míg a 150 m² alapterületű emeleten irodák kapnak helyet.

A meglévő épületben (első épület+I. és II. ütem) a termelésben részt vevők száma várhatóan 8 fő. A tetőtéri szinten pedig várhatóan 5-7 fő. A III. ütem szerinti tervezett épületben a földszinti üzemi részen a termelésben várhatóan 15 dolgozó (5 nő, 10 férfi) fog részt venni egy műszakban. A tetőtérben az iroda részen a dolgozók létszáma várhatóan 6-8 fő.

Szükséges telekalakítás

Az építészeti tervektől eltérően a II. ütemben az épület északi oldalához egy kis raktárt „ragasztottak”. Ez az épületrész kívül esik az építési helyen, ezért, és a tervekben „kimaxolt” beépítettség miatt is az északi telekhatárral párhuzamosan, attól 10 m távolságra javasolt az északi telekhatárt eltolni. Ennek köszönhetően egyrészt építési helyre kerülhet az épületrész és a telek beépítettsége is megfelelően alakul a III. ütem megvalósulása során is.

A telekhatár eltolása nem érint olyan telekrészt, amin a „telek be nem építhető része” jelölés van.



A beépítés paraméterei

A telek jelenlegi területe 5240 m², a tervezett telekalakítás után + 484 m², összesen 5724 m².

	tervezett telekméret m ²	tervezett épület területe, m ²	telek tervezett beépítettség e	tervezett zöldfelület nagysága, m ²	tervezett zöldfelületi arány
új telek	5724	1682	29,1 %	2290	40 %

A tervezett épületmagasság 4,71 m.

Parkolás

A jelenleg még érvényes építési engedélyezési tervben a szükséges parkolók számát az OTÉK alapján számolták, azonban a hatósági eljárások során 2025. július 1-től a TÉKA 60. § az irányadó. A 60. § újszerű előírást tartalmaz a telepítendő fákra, fasorokra, az elektromos töltőállomásra és a megújuló energiaforrás műtárgyaira, ha azokat a parkolók árnyékolására használt műtárgyon helyezik el.

A TÉKA 4. melléklete 14. pontja szerint a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

A 60 § (12) bekezdés szerint az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához a TÉKA 5. melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani. Eszerint (13. sor) Ipari, üzemi, raktározási, logisztikai egység esetén minden megkezdett 10 munkahely után 1 db, azaz a tézsaüzem telkén 4-5 kerékpártároló elhelyezése kötelező.

A tervezett beépítést bemutató beépítési terv a tanulmányterv 2. pontja.

1.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

A közúthálózat és annak csomópontjainak fejlesztésére nincs szükség. A tervezési terület megközelítése gépjárművel közterületről jelenleg is biztosított a Jókai Mór utca felől közvetve, a 79/3 hrsz „közforgalom elől elzárt magánút” telkén keresztül.

A gépjárművek elhelyezése telken belül biztosított, illetve biztosítható.

A telek közműellátása biztosított.

A burkolt területekre hulló csapadékvíz összegyűjtése és megfelelő kezelése szükségszerű: a vízelvezetést hivatottak szolgálni a kiemelt szegélyek és a pontszerű víznyelő műtárgyak. A parkoló területéről összegyűjtött kőolajszármazékokkal szennyezett csapadékvizet egy minősített, kompakt olajfogó berendezésen átvezetve kerül megtisztításra, majd a telken belül elszikkasztásra. A tetőről összegyűjtött csapadékvíz szintén szikkasztásra kerül.

A szárastészta üzem átalakítása és tervezett bővítése és nem igényli a humáninfrastruktúra fejlesztését.

1.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a védett, védendő örökségvédelmi területeket (régészeti), a táji és természeti értékeket, területeket, illetve az egyéb (környezetvédelmi, közmű) korlátozásokat. **A tervezési területet és környezetét nem érintik védelmi – korlátozási elemek.** A több ütemben tervezett fejlesztés olyan telken valósul meg, amelyet nem érint védett, védendő örökségvédelmi terület (épített, régészeti), táji és természeti értékek, terület, illetve egyéb (környezetvédelmi, közmű) korlátozás sem.

A tervezett fejlesztés célja a 79/4 hrsz telken működő száraztészta üzem bővítése és átalakítása a jogerős építési engedélyben foglalt szak- és társhatóságok kikötéseinek figyelembevételével.

A telek beépítettsége változik a több ütemben megvalósuló fejlesztés által: a burkolt felületek (épületek, utak, parkolók) aránya nő, s ezzel összefüggésben a zöldfelület aránya csökken. A HÉSZ előírásainak megfelelően azonban a be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket építési telkeken belül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani. Azaz a jelenleginél egy intenzívebb zöldfelület jön létre.

Az általános szabályozást nézve a zöldinfrastruktúrával kapcsolatos legfontosabb magyar jogszabály a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről. Ez a rendelet 2024. október 1-től hatályos, és célja a települések zöldfelületeinek védelme, a biológiai sokféleség növelése, a klímaváltozással szembeni ellenálló képesség javítása, valamint a zöldfelületek minőségének és mennyiségének biztosítása. Hatályon kívül helyezi a korábbi fás szárú növények védelméről szóló rendeletet.

A rendelet 8. § (1) bekezdése szerint, ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

A rendelet szól a csapadékvízzel gazdálkodásról és a növényzet öntözéséről is (11-13. §). A tervek szerint a csapadékvizeket a telken belül a zöldfelületeken elszikkasztják, a tervezett megoldás a rendeletnek megfelel.

A HÉSZ építési helyre vonatkozó előírásai (telek be nem építhető része, vagy ahol ez nincs jelölve, ott az épületet a közterülettől számított 50 m-es sávban kell elhelyezni) biztosítják azt, hogy az üzem épületegyüttese a lakóépületektől általában nagyobb távolságra legyen. A rakodás túlnyomóan a belső udvarban tervezett. Az üzemi tevékenység épületen belül történik, határérték feletti zaj vagy levegőszennyezés várhatóan nem lesz.

Összességében tehát a tervezett fejlesztés nem okoz jelentős változást sem a környezetében, sem a környezeti elemek tekintetében.

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tézstaüzem bővítését akadályozó szabályozási elemek

A 79/4 hrsz tervezési terület területhasználatát a tervezett fejlesztés nem módosítja, a hatályos TSZT szerinti **Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás megfelelő**, azaz a TSZT módosítása nem szükséges.

A 79/4 hrsz tervezési terület a hatályos HÉSZ szerint Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe sorolt, a telek nyugati részét a „**Telek be nem építhető része**” elnevezésű szabályozási elem érinti, amely **nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés III. ütemének jogerős építési engedélyben foglaltak szerinti megvalósítását**, azaz ebben a tekintetben a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása szükséges.

Az **Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe** sorolt 79/4 hrsz telken a hatályos HÉSZ előírások alapján a telek beépítési módja oldalhatáron álló; a legnagyobb megengedett

beépítettség mértéke 30 %; a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 50 %; a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 m.

A tervezett beépítettség a jogerős építési engedélyben szereplő adatok alapján 29,97 %, a zöldfelületi arány 50,02 %. A megépült, a terveken nem szereplő épületrész, valamint az esetlegesen szükséges többletparkolók miatt a zöldfelületi arány 40 %-ra csökkentése szükséges.

Az építési helyre vonatkozóan az alábbi módosítások szükségesek.

- Amennyiben a telken nem kerül jelölésre a be nem építhető telekrész, hatályba lépne a HÉSZ 4. § (11) bekezdése, miszerint „az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetben fekvő telkeken, ahol a 2. mellékleten nincs jelölve a telek be nem építhető, hátsókertnek tekintett része, az épületeket az utcavonaltól, vagy magánút határától számított 50 m széles sávban kell elhelyezni, az ezen a sávon kívül eső terület hátsókert, ahol épület nem helyezhető el”. A térsztaüzem III. ütemként tervezett épülete nem helyezhető el teljes egészében az 50 m-es sávban, az előírás nem vonatkozhat az üzem telkére és épületeire.
- A meglévő épület kialakult előkertje 2,2 m.

A hatályos HÉSZ 14.§ (6) bekezdés előírásai alapján az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben kiegészítő rendeltetésként megengedett a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés céljára legfeljebb 50 m² nettó alapterületű, egy szintes építmény elhelyezése.

A fenti előírásnak a tervezett beruházás csak részben felel meg:

- a 79/4 hrsz telken működő száraztészta üzem nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés
- nem kiegészítő rendeltetésként van jelen,
- továbbá az üzemépület alapterülete és szintszáma alapján nem felel meg a hatályos HÉSZ fenti előírásainak.

A száraztészta üzem tervezett fejlesztés III. ütemének jogerős építési engedélyben foglaltak szerinti megvalósíthatósága érdekében módosítani szükséges a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és az annak mellékletét képező Szabályozási tervet.

A HÉSZ módosítás javaslata

1. A tervezett módosítás során egyrészt **a tervezési területet képező 79/4 hrsz telken törlésre kerül a szabályozási terven ábrázolt „telek be nem építhető része” jelölés.**

2. Másrészt csak **a térsztaüzem 79/4 hrsz telkére egy új Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezet kerül meghatározásra**, amely a beépítési előírások tekintetében – a zöldfelületi arány kivételével – megtartja a hatályos Lf-2 jelű építési övezet beépítési paramétereit, illetve lehetővé teszi a meglévő és tervezett beruházással kapcsolatos rendeltetések elhelyezését.

A legkisebb megengedett zöldfelületi arány mértéke a hatályos 50 % helyett 40 % mértékben kerül meghatározásra annak érdekében, hogy a területen belül az üzemi működéshez szükséges burkolatok és a rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyek (gépjármű és kerékpár) megfelelően elhelyezhetők legyenek. A csökkenés

SZADA, JÓKAI MÓR UTCA 58/A (79/4 HRSZ) TELKEN MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSE

kompenzálható a zöldfelület igényes, háromszintű növényállományú, intenzívebb zöldfelületként történő kialakításával.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

A Helyi Építési Szabályzat lakóterületek beépítésének szabályairól szóló 14. § előírásai kiegészülnek az újonnan megállapított Lf-3 falusias lakóterület építési övezet előírásaival.

14.§

„(9) Az Lf-3 építési övezetben

a) a fő rendeltetésként is elhelyezhető a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület, méretkorlátozás nélkül,

b) az előkert 2 m,

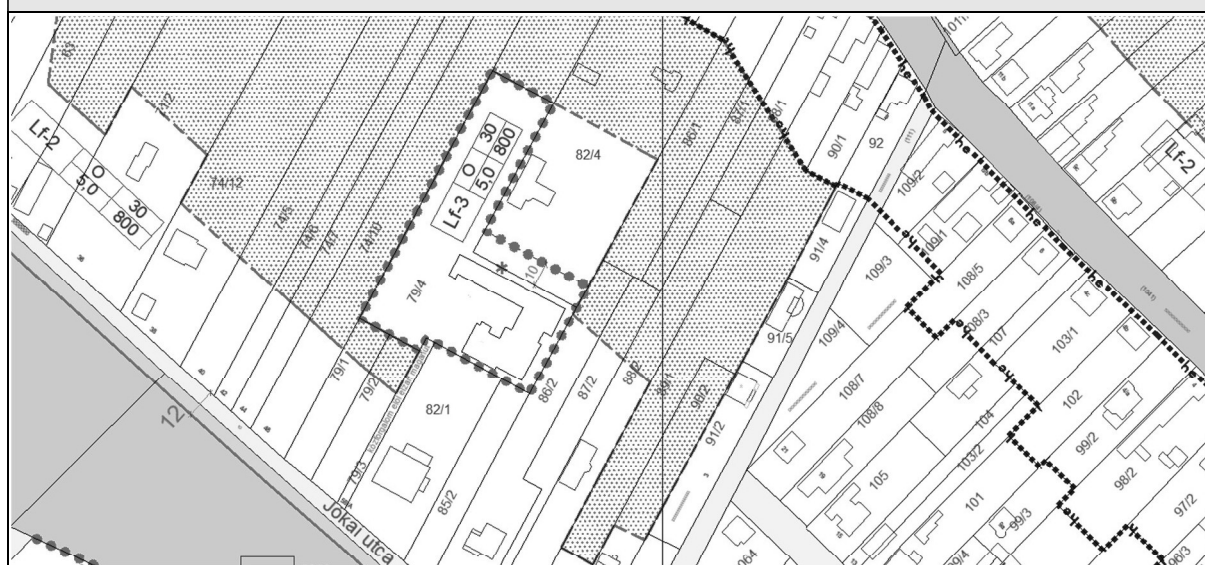
c) nem kell alkalmazni a 4. § (11) bekezdést.”

Az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit tartalmazó HÉSZ 1. melléklete 1. Falusias lakóterületek építési övezetei táblázata kiegészül az alábbi új 7. sorral.

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**1. Falusias lakóterületek építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési	beépítés	az építési telek				az épület
2.	övezet jele	módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
3.			területe	szélessége	megengedett beépítettsége	megengedett zöldfelületi aránya	megengedett épületmagassága
4.			m ²	m	%	%	m
5.	Lf-1	SZ	2000	25	30	50	5
6.	Lf-2	O	800	14	30	50	5
7.	Lf-3	O	800	14	30	40	5

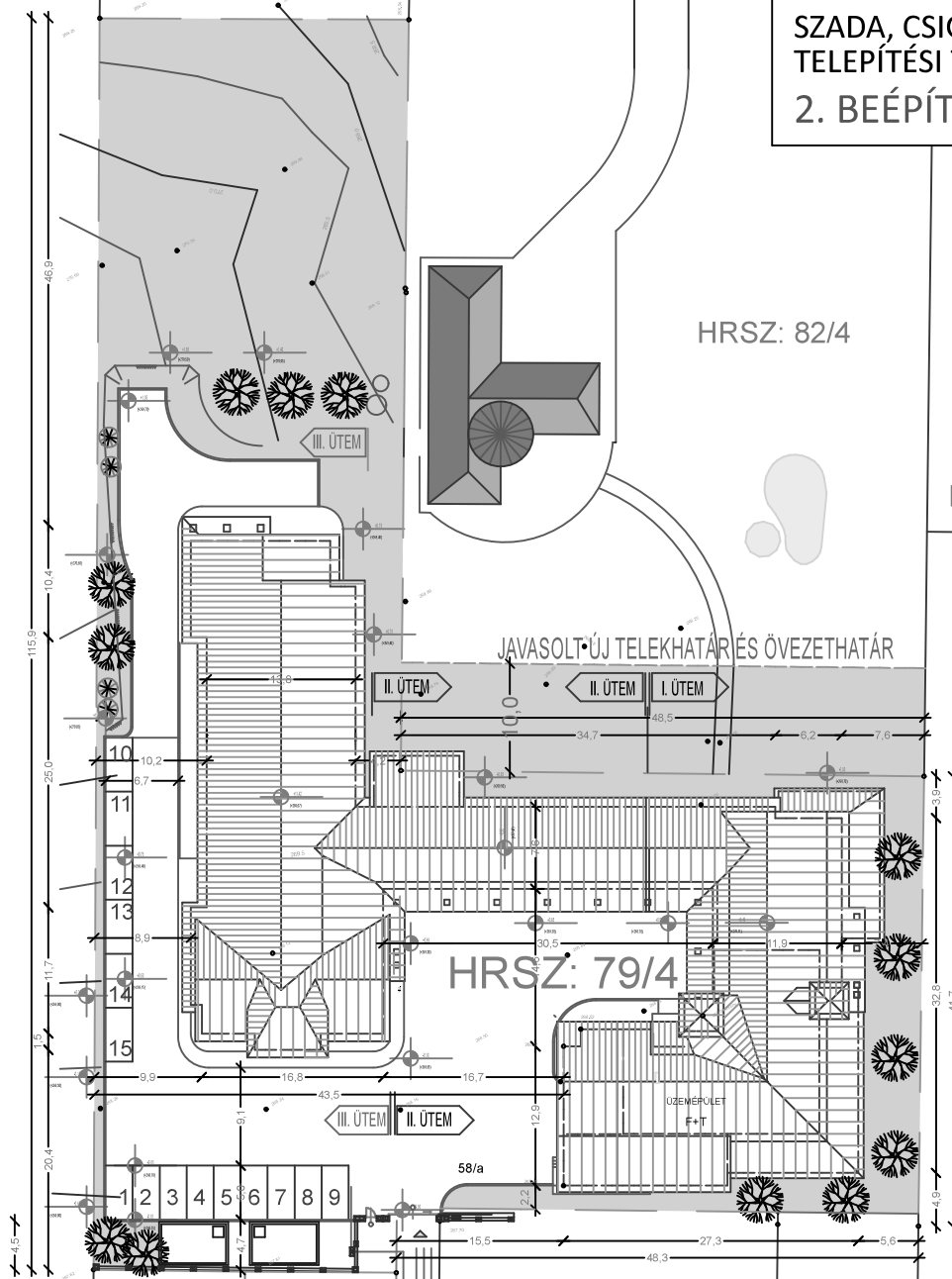
Az Lf-3 építési övezet területe a megnövelt telekterület.

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV – TERVEZET

SZADA, CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSE
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2. BEÉPÍTÉSI TERV

m 1:500



HRSZ: 74/10

HRSZ: 79/1

HRSZ: 79/2

HRSZ: 79/3
Saját használatú út

HRSZ: 82/1

HRSZ: 85/2

HRSZ: 86/2

HRSZ: 87

HRSZ: 88/2

HRSZ: 82/4

HRSZ: 86/1

HRSZ: 79/4

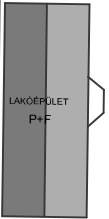
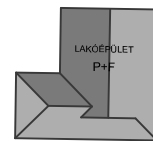
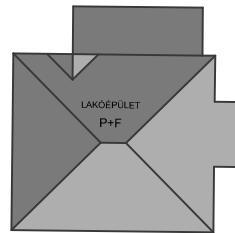
TELEK ALAPTERÜLETE: 5240,00 M²+484 M²=5724 M²
BEÉPÍTÉSI MÓD: OLDALHATÁRON ÁLLÓ

TERVEZETT ÉPÜLET BRUTTÓ ALAPTERÜLETE: 1682 M²,
A TELEK BEÉPÍTETTSÉGE 29,38% < 30%

AZ ÖSSZ BURKOLAT ÉS AZ ÉPÜLET ALAPTERÜLETE 1048,30+1570,60=2618,90 M²
AZ ÖLDÖFELÜLET ALAPTERÜLETE 2290 M², A ZÖLDÖFELÜLETI ARÁNY 40 %

ÉPÜLET MAGASSÁG: 4,71 M < 5,00 M

Pv.: +0,00=268.65m Bf.



MOLNÁR ILÉES, 2111 SZADA, JÓKAI MÓR UTCA 58/a.

SZARZATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉS III. ÜTEM

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

készült a KVADRUM Kft., Balassa Endre által készített
építési engedélyezési terv felhasználásával

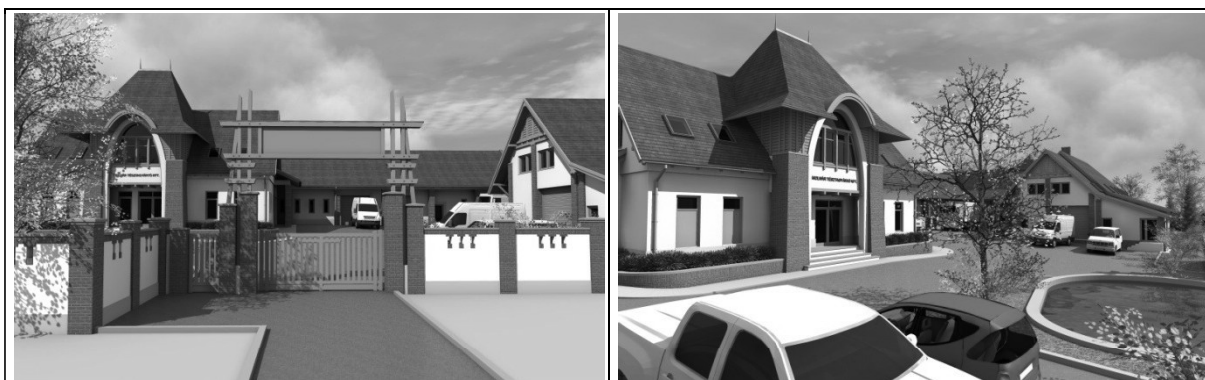
2025. 09. 30.

JÓKAI UTCA
HRSZ: 112/21

FELSZÍN FELETTI TŰZCSAP
VÍZHOZAM 600l/perc

3. LÁTVÁNYTERVEK

A látványterveket a tészaüzem bővítéséhez készült építési engedélyezési terv készítője, a Quadrum Kft. (felelős építész tervező: Balassa Endre) készítette.



4. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNEK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI

A) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé

A jelen Telepítési Tanulmánytervben a 79/4 hrsz telekre bemutatott tervezett fejlesztés sem közlekedési, sem közművesítési, sem egyéb szempontból nem igényel közfejlesztést.

B) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása

A telepítési tanulmányterv alapján a térsztaüzem bővítéséhez szükséges településrendezési változtatások a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik. A településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A telepítési tanulmányterv megrendelője, a településrendezési szerződés szerződője vállalja a helyi építési szabályzat a 79/4 hrsz telekre vonatkozó módosítása tervezési költségeinek viselését.

D) Méptv. 92. § (4) c) alapján a 120/2021. (XI. 25.) KT határozat által előírt településfejlesztési hozzájárulás mértékének meghatározása és annak megfizetésének vállalása.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) 92. § (1) bekezdés szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2021. (XI. 25.) KT-határozatában (továbbiakban KT határozat) „a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan - általános érvénnyel – az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írja elő a településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként:

➤ a településrendezési szerződés előkészítéséhez a Kérelmezőnek — saját költségére és kockázatára — telepítési tanulmánytervet, és annak részeként beépítési tervet kell készíttetnie, amelynek részletes tartalmi követelményeit a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg,	jelen tanulmányterv a feltételnek való megfelelést szolgálja
➤ a telepítési tanulmányterv önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatában vállalnia kell, hogy a megengedett beépítési százalékkal , a Fejlesztési	Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 120/2021. (XI. 25.) KT-határozata 2. bekezdése a telepítési tanulmányterv tartalma szerinti változtatásokra nem egyértelműen vonatkoztathatók.

Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen be az önkormányzat számlájára,	a figyelembe vehető adatokat lentebb szolgáltatjuk
➤ a szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.”	a költségviselésre vonatkozó nyilatkozat a telepítési tanulmányterv 1. melléklete

A KT határozat 2. feltétele szerint fizetendő összeg („**a megengedett beépítési százalékkal**, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen „) számítása során figyelembe vehető adatok az alábbiak.

1. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása az alábbi változásokat jelenti:
 - az OTÉK szerint a falusias lakó övezetben megengedett, Szada helyi építési szabályzatában korlátozottan megengedett, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági rendeltetésre vonatkozó helyi korlátozás feloldása a 79/4 hrsz telekre vonatkozóan,
 - a 79/4 hrsz telken jelölt „telek be nem építhető része” jelölés „levétele” a telekről,
 - az építési hely (előkert, hátsóker) olyan szabályozása, ami megfelel a kialakult állapotnak és lehetővé teszi a III. ütemre tervezett épület elhelyezését,
 - az építési övezet beépítési határértékei közül a zöldfelületi arány 50-ről 40 %-ra csökkentése, a rendeltetéshez alkalmazkodva.

A változtatásokat számba véve látható, hogy azok nem irányulnak a telek legnagyobb megengedett beépíthetőségének növelésére, a feltétel szerinti alapterület-növekedés nincs.

2. Az építési engedély III. üteme nem építhető meg a jelenlegi tervek szerint akkor, ha a telek be nem építhető része jelölés a hatályos szabályozás szerint érinti a 79/4 hrsz telket, de **más elrendezésben beépíthető a telek egy ugyanekkora (1682 m²) alapterületű épülettel.**

3. A telek be nem építhető részén tervezett **III. ütem épületrésznek a bruttó beépített alapterülete 684 m².**

4. A 79/4 hrsz telek és egyben **az új Lf-3 építési övezet tervezett területe 5724 m², a telken a be nem építhető telekrészként jelölt rész 3283 m²,** ami részben zöldfelületként, részben burkolt felületként alakítható ki a hatályos szabályozás szerint.

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETI TÖRVÉNY KÖVETELMÉNYE SZERINTI NYILATKOZAT(OK) A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV MELLÉKLETE(I).