

**Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv megfelelőségéről
Képviselő-testület részére
(419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (1) szerint)**

A Szada belterületén fekvő 758/7, 758/8 hrsz.-ú ingatlanok területére

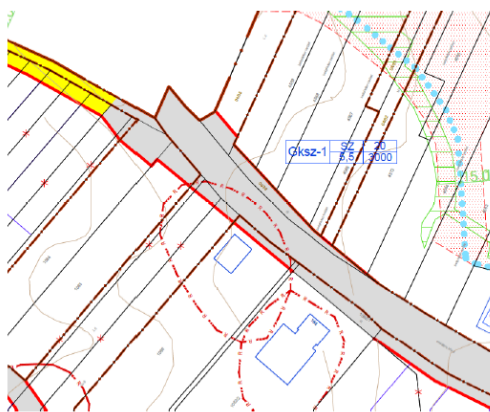
Előzmények:

Szada 1083, 1084 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a *Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítását kezdeményezte kérelmében a csatolt telepítési tanulmányterv tartalma szerint.

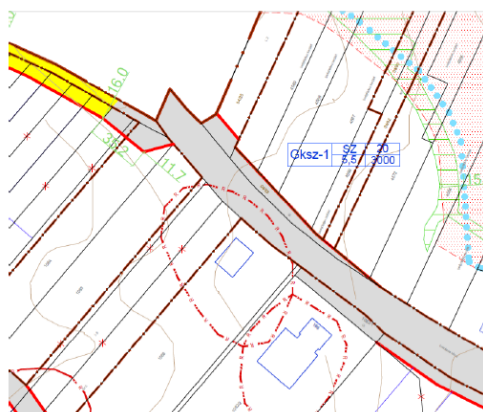


Kivonat az ortofotóból (1083, 1084 hrsz.)

A Kérelmezők a telkek érintő szabályozási vonal és a létesíthető rendeltetések felülvizsgálatát kérték.



18. ábra – Hatályos Szabályozási terv (részlet)



19. ábra – Javasolt Szabályozási terv (részlet)

Kivonat a telepítési tanulmánytervből

Telepítési tanulmányterv

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a Dózsa György út mentén közterület szélesítést határozott el, azonban az eltelt években az önkormányzat távlati gyalog- és kerékpárút fejlesztési elképzeléseinek figyelembevételével engedélyes tervek készültek, amely alapján a szabályozási szélesség csökkentése indokolt. A kérelmezők Telepítési tanulmánytervet készítettek, azzal a céllal, hogy az engedélyezési dokumentációban feltüntetett keresztmetszeti méretek alapján, a hatályos HÉSZ-ben szereplő **szabályozási vonalakat felülvizsgálják**. A Telepítési tanulmányterv célja továbbá **a Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetek övezeti előírásainak pontosítása a létesíthető rendeltetések vonatkozásában**. A szabályozási vonal megállapítása a szükséges minimum területigény alapján lett meghatározva,

úgy, hogy nyerges vontatóval is a kikanyarodás megvalósítható legyen. A rendeltetési egységek vonatkozásában a HÉSZ. 16.§ (4) bekezdésének törlését javasolja a Telepítési tanulmányterv, amely ellentétes az OTÉK vonatkozó előírásaival. A HÉSZ 16.§ (4) bekezdés alapján „16.§ (4) A Gksz építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény. Meglévő önálló raktárépület nem bővíthető.” Az OTÉK 19. § (1) bekezdése alapján „A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési szándékaival.

A településrendezési szerződés a telepítési tanulmányterv alapján készült, és tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Szada, 2025. november 4.



Hathy Zsuzsanna
települési főépítész