

TELELPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Szada, Dózsa György út mentén fekvő egyes ingatlanok területére vonatkozóan



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2025. október



Aláírólap

Megrendelő

TITAN CONTAINERS A/S
Szabó-Galiba Csaba
ügyvezető

Tervező

Településrendezés



Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Lőrinczyné Zelinka Szilvia
okl. településmérnök
TT 01-6304

Közlekedés

Horváth Tünde
okl. építómérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-9714, 01-68503

Tartalom

1.	Bevezető	4
2.	A módosítással érintett területek bemutatása	5
2.1.	A tervezési terület bemutatása	5
2.1.1.	<i>Tervezési terület térségi kapcsolatai</i>	<i>6</i>
2.1.2.	<i>Tervezési feladat</i>	<i>6</i>
2.2.	A Területrendezési tervek vizsgálata	6
2.2.1.	<i>A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok</i>	<i>6</i>
2.2.2.	<i>Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok</i>	<i>7</i>
2.2.3.	<i>Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése</i>	<i>7</i>
2.3.	Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése	9
2.4.	Helyi településrendezési eszközök ismertetése	10
2.4.1.	<i>Településszerkezeti terv</i>	<i>10</i>
2.4.2.	<i>Helyi építési szabályzat</i>	<i>11</i>
2.5.	Szada Településképi Arculati kézikönyv	12
2.6.	A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában	13
2.7.	A tervezési terület környezetének vizsgálata	13
2.7.1.	<i>Épített környezet vizsgálata</i>	<i>13</i>
2.7.2.	<i>Értékvédelem</i>	<i>14</i>
2.7.3.	<i>Közlekedés és Közmű vizsgálat</i>	<i>14</i>
3.	Beépítési terv	15
4.	Szabályozási koncepció	17
4.1.	Szabályozási vonal felülvizsgálata	17
5.	Összefoglalás	18

1. Bevezető

Szada Nagyközség 2022-ben fogadta el hatályos településrendezési eszközeit, úgymint a 163/2022. (XII.164.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT), valamint a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ az elmúlt másfél évben kétszer, kis mértékben módosult. Az építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben, lakossági észrevételek alapján az építési előírások módosításának igénye merült fel.

A Dózsa György út mentén fekvő, 1083 és 1084 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai a területet érintő Szabályozási vonalak felülvizsgálatát kezdeményezik. A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a Dózsa György út mentén közterület szélesítést határozott el, azonban a 2024. évben Szada és Veresegyház önkormányzata a tervezéssel érintett szakaszt is érintő, közös járdaépítésbe kezdett, melynek munkálatai jelenleg is zajlanak. Az ÖKO-VIA Bt. által készített járdaépítési engedélyezési terv alapján, a folyamatban lévő közterületfejlesztés figyelembe veszi az önkormányzat távlati gyalog- és kerékpárút fejlesztési elképzeléseit is, a közterületi burkolatok kialakítása ennek megfelelően került megtervezésre.

Jelen Telepítési tanulmányterv célja az engedélyezési dokumentációban feltüntetett keresztmetszeti méretek alapján, a hatályos HÉSZ-ben szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálata, melynek során a közterületfejlesztést, mint megvalósult adottságot tekinti a tanulmányterv viszonyítási alapnak.

A tervezési munka során a változtatási koncepció felállítását és a hatályos jogszabályok részletes vizsgálatát követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. Jelen dokumentáció a változtatás szakmai javaslatait tartalmazza.

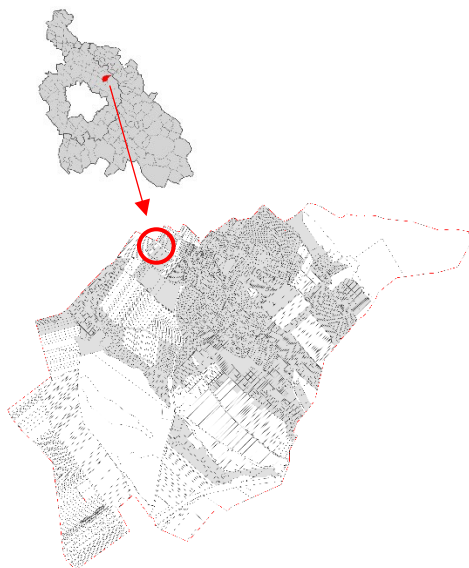
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 19. § alapján a településrendezési szerződés megalapozásához Telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amely megelőzi a településterv módosítását. A Telepítési tanulmányterv az Eljr. 7. melléklete szerinti tartalommal készül, az önkormányzati főépítész által meghatározott részletezettséggel. A hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható a tanulmányterv készítésénél. Az Eljr. 7.§ (7) bekezdésének b) pontja alapján, a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező is meghatározhatja egy, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Amennyiben az önkormányzat Képviselő-testülete a dokumentációban felvázolt módosítást támogathatónak tartja, a településrendezési eszköz módosítás egyszerűsített eljárásban történhet.

Az Eljr. 7.§ (2) írja elő, hogy a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. A jogszabály lehetőséget biztosít továbbá, hogy a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel a mellékletekben meghatározott tartalmi követelmények bővüljenek, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

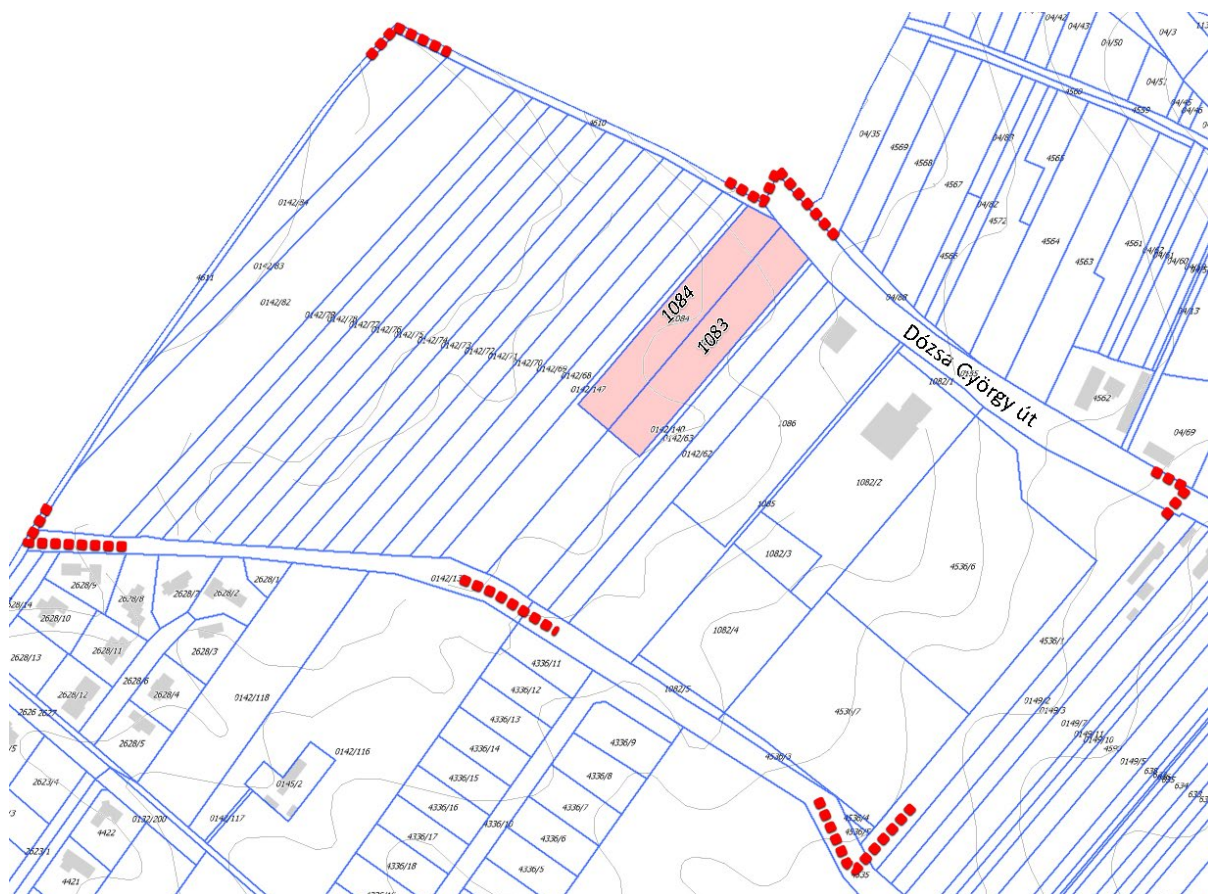
2. A módosítással érintett területek bemutatása

2.1. A tervezési terület bemutatása



Szada község Pest vármegyében található, Budapest agglomerációjához tartozó település, mely a Gödöllői járás része. A település a fővárostól észak-keletre fekszik, annak határától cca. 20 kilométer távolságra. A fővárossal közvetlen buszjárat köti össze.

A módosítással érintett terület Szada nagyközség belterületének északi részén, a meglévő belterületi határ mentén, attól délre fekszik, a település Veresegyházzal közös határa mellett, a Dózsa György úttól délnyugatra.



1. ábra - A módosítással érintett területek elhelyezkedése (saját ábra)

A Dózsa György úttól délnyugatra fekvő területek Szada Településképi Arculati Kézikönyvében az *Eltérő karakterű településrészek lehatárolása* alapján a *Gazdasági Ipari területek* része. Az itt fekvő ingatlanok részben beépültek.

2.1.1. Tervezési terület térségi kapcsolatai

Tekintettel a fővároshoz való közelségére, és a közvetlen kapcsolatra az M3 és M31-es autópályával, a település könnyen és gyorsan megközelíthető Budapest – Hatvan irányokból. Vác és Gödöllő irányába a 2104. j. összekötő út teremt kapcsolatot.

A tervezéssel érintett, gazdasági területekkel körbevett 1083 és 1084 helyrajzi számú ingatlanok a településen belül az északi településhatárhoz közel helyezkednek el. A Szada központjától mintegy 1,5 km-es távolságban található terület közúton könnyen megközelíthető.

2.1.2. Tervezési feladat

Jelen tervezési feladat a 1083 és a 1084 helyrajzi számú ingatlanok helyzetének rendezését segíti elő, a természetben kialakult állapot és a szabályozás közötti összhang megteremtésével. A jelenleg hatályos HÉSZ az ingatlanokat Gksz-6 jelű, *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe* sorolja, a Településszerkezeti tervvel összhangban. A tervezési folyamat eredményeként a cél a Helyi Építési szabályzatban meghatározott, a Dózsa György út menti teleksávot érintő Szabályozási vonal felülvizsgálata.

A módosítás hatására a településszerkezeti tervben elfogadott területfelhasználási egységek területe nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2.2. A Területrendezési tervek vizsgálata

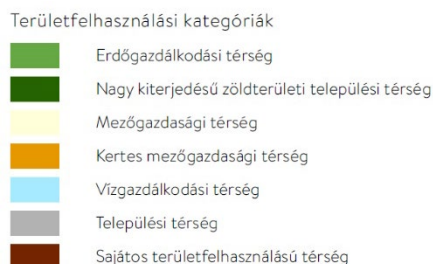
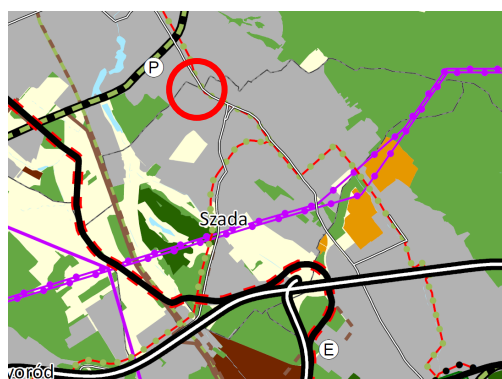
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

A MATrT 1.1 melléklete alapján Szada a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések közé tartozik, így arra a *Budapesti agglomeráció területrendezési Terve* (továbbiakban: BATrT) vonatkozik.

A 10/2020. (VI.30) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra *Pest megye területrendezési terve* (a továbbiakban: PMTrT), ami 2020. július 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a PMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

2.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák közül Szada érintettsége a következő: *erdőgazdálkodási térség, nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség.*



2.-3. ábra - A Budapesti Agglomeráció Településszerkezeti terve (részlet; saját ábra)

Térségi területfelhasználás tekintetében az adatszolgáltatás alapján a tervezési terület **Települési térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

Az MATrT 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével (...)

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”

2.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra elemek közül a Dózsa György út országos mellékút, melynek nyomvonalán tervezett Térségi kerékpárútvonal halad, a tervezett módosítás arra nincs hatással.

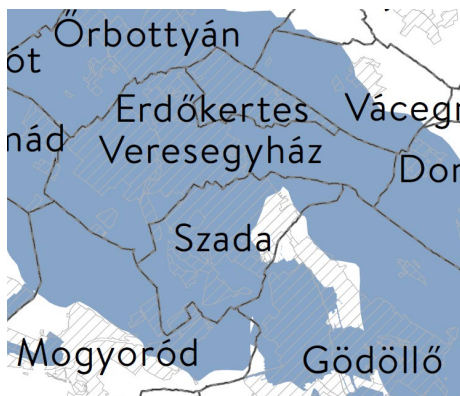
2.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

A BATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket, amelyekkel a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem	MATrT
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete	Igen	Nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MATrT

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
6. erdők övezete	Igen	Nem	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Igen	MvM rendelet
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
12. nagyvízi meder övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen	MvM rendelet 8.§
14. földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem	MATrT

A vízminőség-védelmi terület övezete:



4. ábra – A vízminőség-védelmi terület övezete (MATrT)

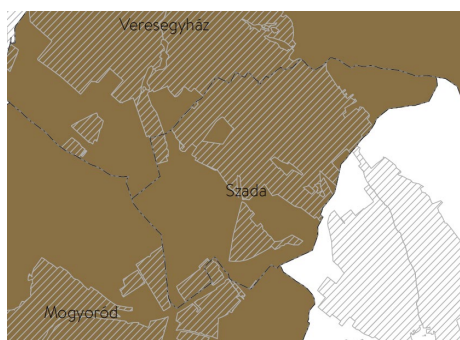
MvM rendelet „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Szada Nagyközség hatályos településrendezési eszközeiben a vízvédellel érintett területek lehatárolásra került, a módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete:



5. ábra – Az ásványi nyersanyagvagyon övezete (MATrT)

MvM rendelet „8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Szada Nagyközség hatályos településrendezési eszközeiben az ásványi nyersanyagvagyon övezete lehatárolásra került, a módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

2.3. Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése

A 10/2020. (VI.30) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Pest megye területrendezési terve (a továbbiakban: PMTrT), ami 2020. július 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a PMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

A budapesti agglomerációba tartozó települések esetén bizonyos megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a korábbiakban bemutatott MvM rendelet állapítja meg, a megyei területrendezési tervben szereplő, egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Tervezési terület érintettsége	Előírás
1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	Nem	Nem
2. logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Nem	Nem
3. turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Igen	Igen
4. kertes mezőgazdasági területek	Nem	Nem
5. klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település	Nem	Nem

Szada Pest megye Budapesti agglomeráció területrendezési tervének hatálya alá tartozó települései közé tartozik, amelyek területére a Pest megyei területrendezési terv egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak. Ezek közül Szada a *Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete* által érintett település.

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok közül érintettség okán csak a *Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére* vonatkozó előírás vizsgálendő:

A turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település:



PMTrT 10.§ „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

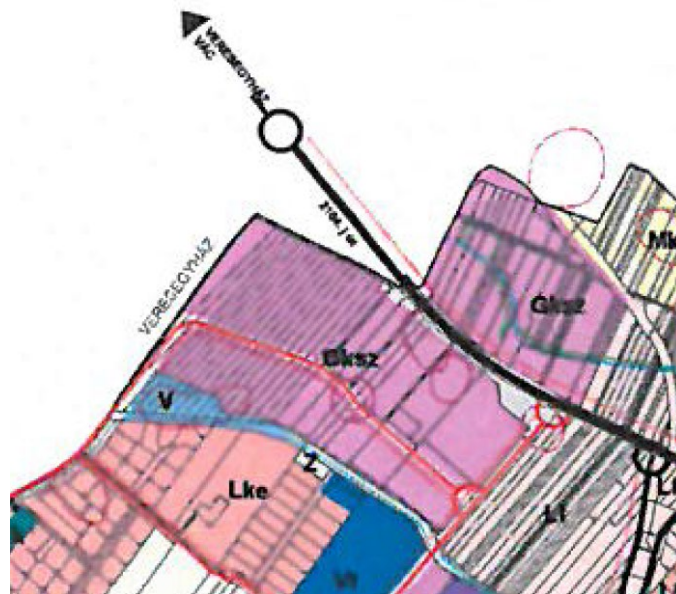
6. ábra – turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település (PMTrT)

A módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

2.4. Helyi településrendezési eszközök ismertetése

2.4.1. Településszerkezeti terv

Szada Nagyközség Településszerkezeti terve a 163/2022. (XII.164.) számú Kt. határozattal került elfogadásra.



7. ábra - TSZT (részlet)

A településszerkezeti terv a 1083 és a 1084 hrsz-ú ingatlanokat Gks jelű, beépítésre szánt, *Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület* területfelhasználási kategóriába sorolja.

A tervezési feladat során a területfelhasználási kategóriák módosítása nem szükséges. A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységek területét nem érinti.

2.4.2. Helyi építési szabályzat

A településen hatályos Szada Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ), mely a tervezéssel érintett telkeket a TSZT-vel összhangban **Gksz-6** jelű, Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolja.

A HÉSZ az övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

„9. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai

16. §

(1) A szabályozási terveken **Gksz** jellel jelöltek az általános kereskedelmi, szolgáltató területek, ahol az OTÉK 19. § szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető:

- a) iroda,
- b) szállás jellegű épület,
- c) közösségi szórakoztató,
- d) vendéglátó,
- e) sport rendeltetés,
- f) üzemanyagtöltő állomás.

(2) A Gksz építési övezetben az előkert

- a) a Dózsa György út mentén 15 m,
- b) a Halesz utca mentén 5 m,
- c) a Berek utca mentén 6 m,
- d) egyéb helyen 10 m.

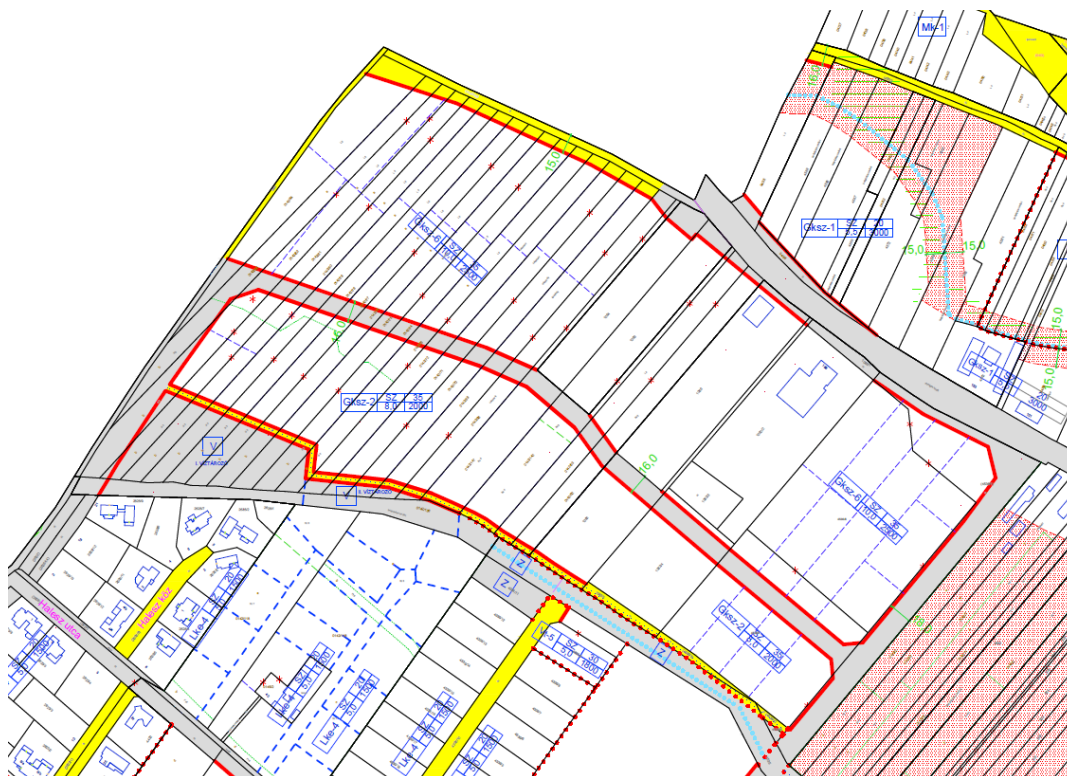
(3) A Gksz építési övezetben a zöldfelületek legalább 70 %-át védőfásításként vagy 3 szintesen kell kialakítani.

(4) A Gksz építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény. Meglévő önálló raktárépület nem bővíthető.”

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezeteinek beépítési határértékei

4. Kereskedelmi, szolgáltató terület 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 épület- magassága
3.			területe	szélessége			
10.	Gksz-6	SZ	2500	20	35	25	10,0



8. ábra – Szabályozási terv (részlet)

A vizsgált telektömb északi telekhatárán szabályozási vonal húzódik, mely részben a Dózsa György út – országos út szélesítését, részben Veresegyházzal közvetlenül határos, a Dózsa György úttól távolabb eső telkek feltárását célozza. A helyi építési szabályzat a tervezéssel érintett ingatlanokon egyéb szabályozási elemet nem jelöl.

A tervezett módosítás hatására a Dózsa György út menti, a tervezés tárgyát képező ingatlanokat érintő szabályozási vonal felülvizsgálata javasolt a kialakult állapotnak megfelelően.

2.5. Szada Településképi Arculati kézikönyv



9. ábra - Gazdasági Ipari terület - TAK 87. oldal

A tervezéssel érintett terület Szada *Településképi Arculati kézikönyvében* (TAK) az *Eltérő karakterű településrészek lehatárolása* szerint, a *Gazdasági ipari területek* településrészen belül helyezkedik el.

A TAK a Dózsa György út menti gazdasági területeken lapos és alacsony hajlású (30° alatti) fémlemez fedésű tetőt ír elő, melynek 50%-a zöldtetővel létesítendő.

A területen a hagyományos anyaghasználat (vakolt felületek, téglá, kőburkolat) az elvárt. A zöldfelülettel borított telekrészek legalább 1/3-a háromszintű növényzettel borított kell legyen.

2.6. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A tervezési terület a település Vereseyházzal közös határához közel fekszik, azonban a tervezett módosítás a léptékből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással, továbbá a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

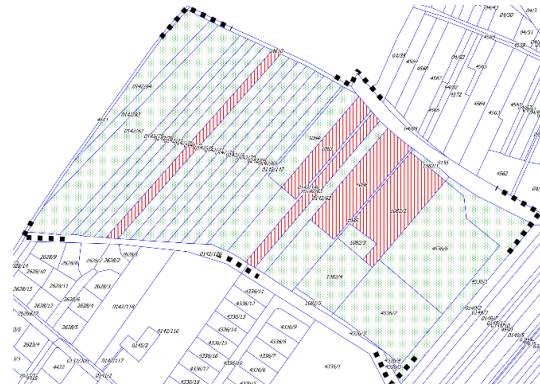
2.7. A tervezési terület környezetének vizsgálata

2.7.1. Épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett terület Szada nagyközség belterületén található, a település északi határához közel. A Dózsa György út mentén északról gazdasági területek, délkelet felé haladva Falusias lakóterületek szomszédságában fekszik. Nyugat, észak-nyugat felől Vereseyházzal határos.



10. ábra - Ortofotó



11. ábra – Beépítetlen telkek és beépült telkek aránya a területen (saját ábra)

A vizsgált terület jelentősebb része beépítetlen gazdasági terület (zölddel jelölt területek), a már beépült telkeken raktárépületek, konténerházak jellemzik az utcaképet.



1. fotó – A területet keletről határoló raktárépületek



2. fotó – A területet keletről határoló raktárépületek



3. fotó – A tervezéssel érintett ingatlanok



4. fotó – A Szadai utcai elágazás

2.7.2. Értékvédelem



12. ábra – Régészeti lelőhelyek a tervezési területen (saját ábra – forrás: Lechner)

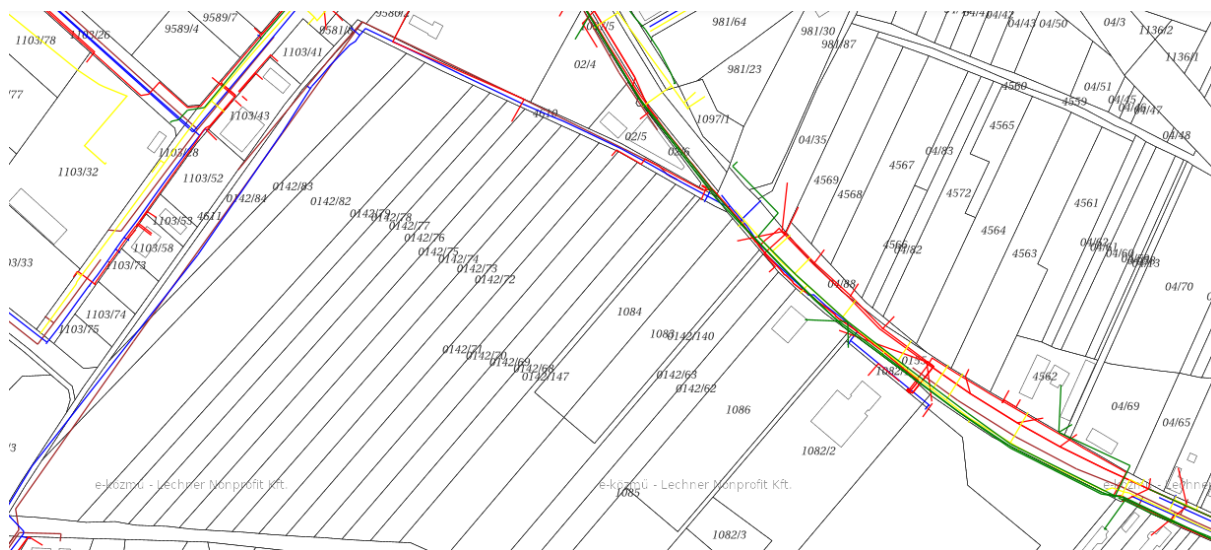
A tervezési terület nem áll országos műemléki védelem alatt, azt sem műemléki környezet, sem műemléki jelentőségű terület nem érinti. A 1083 hrsz-ú ingatlan északi és déli szélét kis mértékben érinti a Laposa-közi-dűlő és a 21/3. régészeti lelőhely.

A terület helyi építészeti örökségvédelemmel szintén nem érintett.

A tervezett módosításnak örökségvédelmi hatása nem várható, örökségvédelmi érdeket nem sért.

2.7.3. Közlekedés és Közmű vizsgálat

A Dózsa György út közművekkel ellátott, a közvilágítási oszlopok az út északi oldalán épültek ki. Az érintett ingatlanok előtti közterületen a csapadékvíz elvezetése még hiányos, az út vízvezetését vízvezető árok biztosítja, illetve az út és a telephelyek közti területen szikkadnak el. A folyamatban lévő közterületfejlesztés eredményeként az érintett szakaszon a csapadékvíz szikkasztóárkokban kerül elvezetésre.



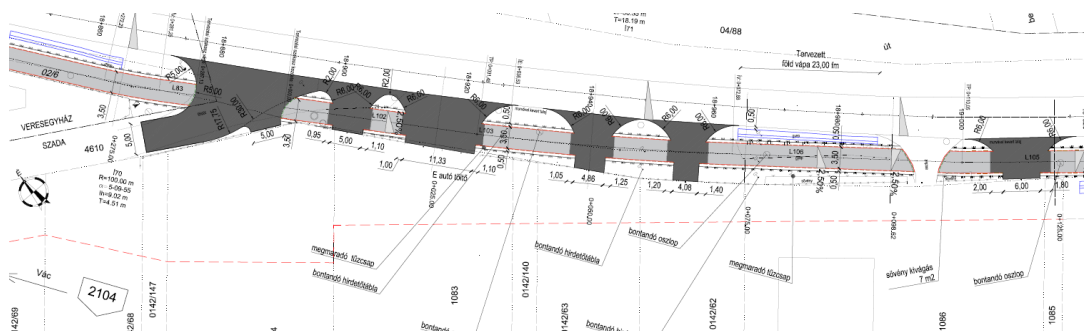
13. ábra - A közművek rendszere a tervezéssel érintett ingatlanokon (forrás: E-Közmű)

A tervezett módosítás a szabályozási vonal felülvizsgálatára irányul. A módosítás során az építési telteken többlet építési lehetőség nem keletkezik, a módosítás léptékéből fakadóan a változásnak a közlekedési és közműhálózat vonatkozásában káros hatása nincs.

3. Beépítési terv

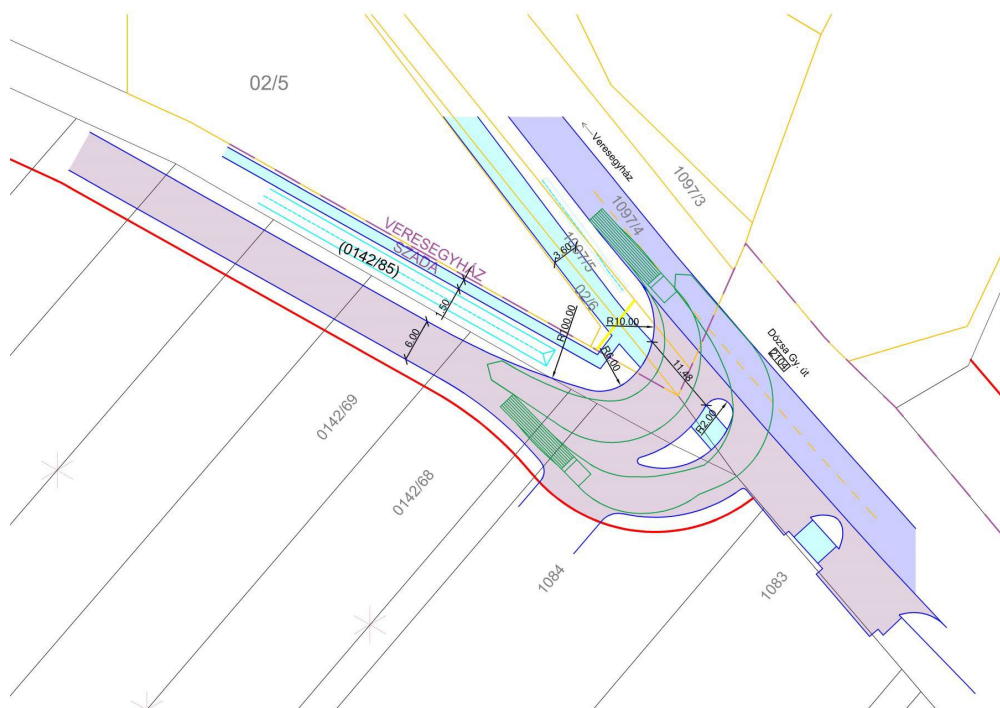
Jelen tanulmányterv készítőinek célja a Dózsa György út mentén folyamatban lévő közterületfejlesztéssel kialakuló állapot, valamint a jogi szabályozás összhangjának megteremtése.

A Dózsa György út menti járdaépítés Engedélyezési tervén jól látható, hogy a közterületfejlesztés a közterületi telekhatáron belül megvalósítható, a hatályos HÉSZ-ben kiszabályozott telekterületekre a folyamatban lévő járdaépítés kapcsán nincs szükség.



14. ábra - Veresegyház - Szada járdaépítési terve - kivonat (forrás: ÖKO-VIA Bt.)

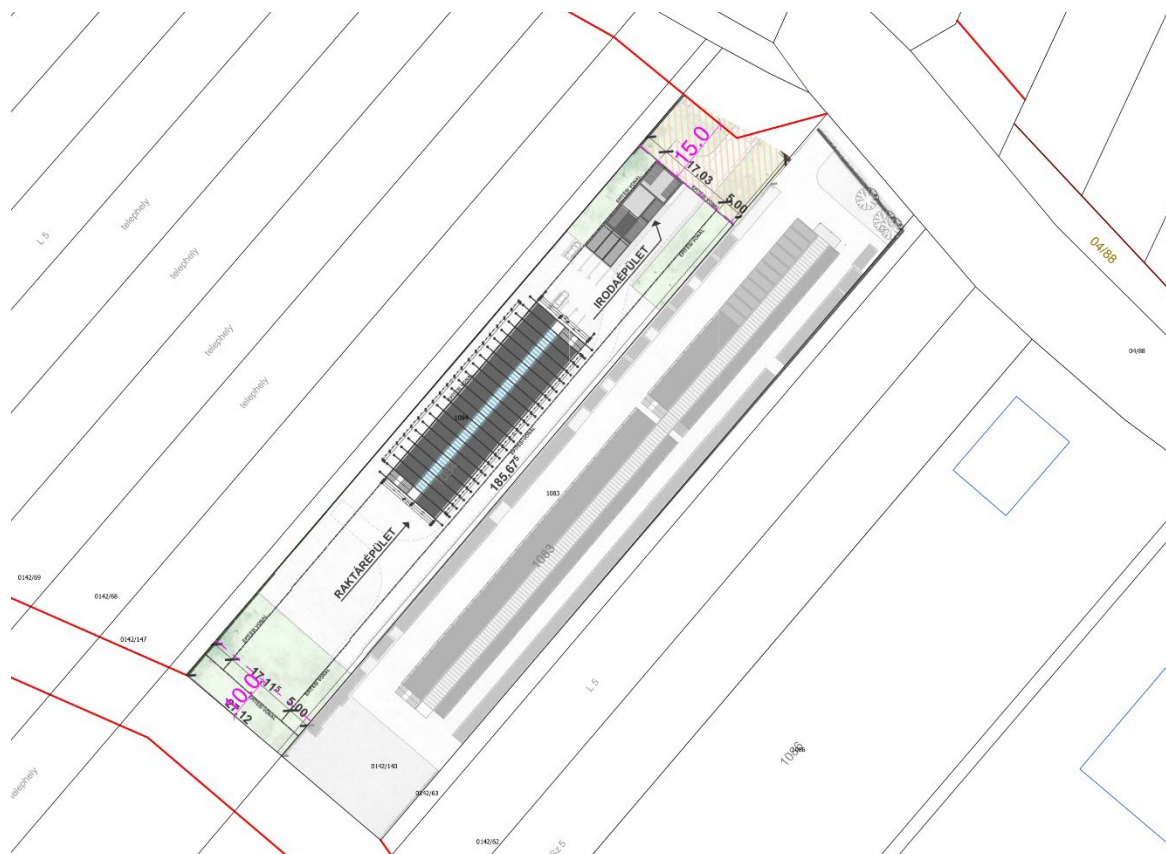
Fentiekén túl, az önkormányzati elképzelések a 4610 hrsz-ú, a gazdasági területeket feltáró földút fejlesztésével számolnak. A telephelyek feltárását szolgáló kiszolgálóút Dózsa György úti csomópontját egy Veresegyház felé is kihajtási lehetőséget biztosító, új csomópont megépítésével tervezik megvalósítani. Ezen csomópont helyigénye – a balra nagyívben kanyarodáshoz – továbbiakban is indokolja a közterület-szélesítés lehetőségének biztosítását. A csomópont kialakításához szükséges terület mérete a kanyarodóv eltolásával csökkenthető, a javasolt csomópont helyigényének megállapításakor a nyergesvontató kanyarodási íve lett vizsgálva. Az eltoló csomópont helyigénye részben érinti a Veresegyház közigazgatási területén lévő, 02/6 és 1097/5 hrsz-ú közterületeket.



15. ábra – A csomópont lehetséges, a Magyar Közút Zrt. 1476/4/2025 számú állásfoglalásával jóváhagyott kialakítása (Green Avenue Kft. – saját ábra)

A 1084-es hrsz-ú és a tőle nyugatra eső telkeken a hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási szélesség módosítása javasolt tehát, a fent leírtaknak megfelelően. A 1083 hrsz-ú telket a távlati csomópontépítés nem érinti, így azon, illetve az attól keletre eső telkeken a továbbiakban nem szükséges fenntartani a közterület szabályozási szándékot.

A 1084 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló közterületszabályozást követően, a telek mérete a jelenlegi 5 000 m²-ről 4 671 m²-re csökken. A Földesi Design Tervezőiroda 2023. júliusban készített felmérési helyszínrajzot a 1083 hrsz-ú telek területére, illetve javasolt beépítési tervet a 1084 hrsz-ú ingatlanra, egy lehetséges távlati fejlesztési elképzelésről. A Gksz-6 jelű Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet határértékeit a Beépítési terven ábrázolt megoldás a csökkentett telekméret mellett sem lépi túl.



16. ábra - A javasolt Szabályozási vonal és a Beépítési terv (Saját ábra – az ÖKO-VIA Bt. Beépítési terve és HÉSZ összehasonlítása)

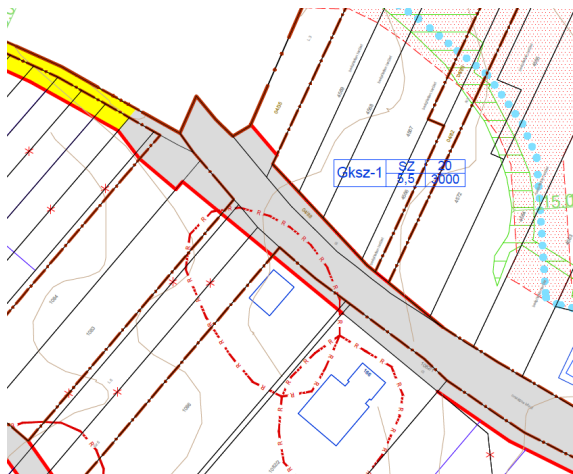
A 1084 hrsz-ú telken tervezett beépítés intenzitása megfelel a HÉSZ 1. mellékletében rögzített határértékeknek, a megfelelőség az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

	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 épület- magassága
3.			területe	szélessége			
10.	Gksz-6	SZ	2500	20	35	25	10,0
A tervezett beépítés paraméterei		ek= 15 m ok= 5 m hk= 10 m	4671	nem változik	26	27	5,2

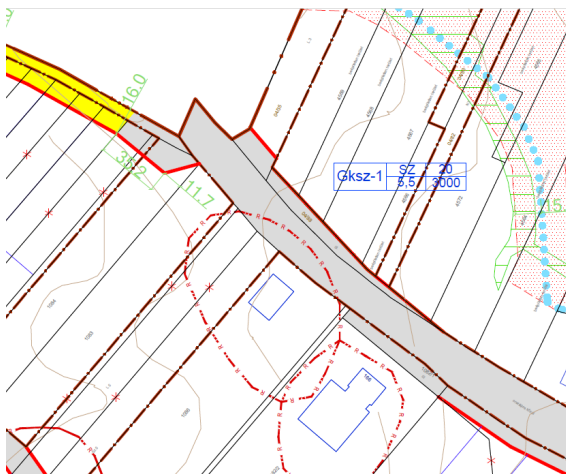
4. Szabályozási koncepció

4.1. Szabályozási vonal felülvizsgálata

A megvalósult járdaépítés nyomán újonnan kialakult állapotot figyelembe véve megállapítható, hogy a hatályos szabályozás által rögzített közterület-szélesítés helybiztosítása részben okafogyottá vált. Ennek alapján a jelen tanulmányterv a szabályozási vonal korrekciójára tesz javaslatot az alábbiak szerint:



18. ábra – Hatályos Szabályozási terv (részlet)



19. ábra – Javasolt Szabályozási terv (részlet)

A javasolt módosítás a Szabályozási tervben egyéb változtatást nem tesz szükségessé.

A szabályozási vonal korrekciójának következtében az érintett ingatlanok területváltozását, illetve az ebből származó beépíthető terület változását az alábbi táblázat szemlélteti:

Érintett ingatlanok (HRSZ)	Leszabályozott telekrész - hatályos (m ²)	Leszabályozott telekrész – javaslat (m ²)	Telekméret növekmény (m ²)	Telekméret növekményből származó beépíthető telekrész (m ²)
0142/68	205	176	29	10,15
0142/147	68	51	17	5,95
1084	555	328	227	79,45
1083	381	0	381	133,35
0142/140	42	0	42	14,7
0142/63	142	0	142	49,7
0142/62	112	0	112	39,2
1086	284	0	284	99,4
1085	20	0	20	7

5. Összefoglalás

A tervezési cél, vagyis a tervezéssel érintett tömbszakaszon a szabályozási vonal törlése a helyi településrendezési eszközök kismértékű módosításával, infrastruktúra-fejlesztés nélkül elérhető.

A módosítás következtében többlet építési lehetőség annyiban keletkezik, hogy a törlésre kerülő szabályozási vonal után, fennmarad a telekek eredeti mérete.

Településképi szempontból megállapítható, hogy a módosítás hatására érdemi intenzitásnövekedésre nem teremt a tervezet lehetőséget.

A javasolt módosítások elősegítik a természetbeni és jogi állapot összhangjának megteremtését, továbbá a magasabb rendű jogszabályokkal nem ellentétesek, közérdeket nem sértenek.