



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

Köszönöm /
Látva 2025.03.27.
2025.03.27.
[Signature]

KIVONAT

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március 26. napján megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 7 igen szavazattal egyhangú döntéssel elfogadta az alábbi határozatot.

49/2025.(III.26.) KT-határozat (39/2025. sz. anyag)

- 1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának úgy dönt, hogy elfogadja a jelen a főépítési feljegyzést a jelen határozat 1. sz. melléklete szerinti tartalommal.
- 2./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jelen eljárás keretében eltekint a 602/2 és 602/1 helyrajzi számú ingatlanok telekhatár rendezésétől (A.1.) és a partnerségi egyeztetési tervdokumentációt a nélkül fogadja el e határozat 2. sz. melléklete szerinti tartalommal.
3. / Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4.§. (2) pontja szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárást lefolytatja és felkéri a polgármestert, hogy az ahhoz szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 1./ pont tekintetében: 2025.03.26.; 2./ pont tekintetében: 2025.03.26.; 3./ pont tekintetében: 2025.04.30.

Felelős: polgármester

Határozat mellékletei:

- 1.sz. melléklet – Főépítési feljegyzés
- 2.sz. melléklet – Partnerségi véleményezési tervdokumentáció

Pintér Lajos s.k.
polgármester

dr. Nagy Erika s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

[Signature]
Pozmán Edina
titkársági referens



FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Szada Nagyközség településrendezési eszközeinek módosításához

Szada Nagyközség 2022-ben fogadta el a 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 négyszer, kis mértékben módosult. Az építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben, lakossági észrevételek, valamint önkormányzati észrevételek alapján az építési előírások módosításának igénye merült fel.

Jelen módosítás négy témacsoportba rendezhető. Nyolc esetben **közterületi szabályozásokat** érint, három helyszínen **az övezeti besorolás változása** tervezett. A dokumentáció **egységes szerkezetbe foglalja a Szabályozási terveket a 12/2023.(VIII.4.), az 1/2024.(I.26.), a 9/2024.(IX.27.) és a 17/2024.(XI.28.) önkormányzati rendeletek szerinti módosításoknak megfelelően, foglalja közük továbbá a HÉSZ egyes előírásainak pontosításával.**

A településrendezési eszközök véleményezési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban Kr) 68.§. (1) bekezdés b) pontja bb) alpontja (az alábbi feltételek együttesen teljesülnek):

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
- alapján **egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.**

Jelen módosítással összefüggésben – a Kr 7.§ (5) bekezdése alapján – nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, mivel a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a tervezési feladatra és a tervezési célra tekintettel az alábbiak szerint határozom meg:

1. Megalapozó vizsgálat tartalma: A tervezéssel érintett részterület lehatárolását, hatályos helyi építési szabályzat bemutatása és a módosítás indoklását a megértéshez szükséges mértékben.
2. Alátámasztó javaslatként a szabályozási koncepciót kell ismertetni.

Szada, 2024. 12. 02.



Károlyfi Levente

főépítész

SZADA NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



Véleményezési dokumentáció
2025. február

Aláírólap**Megbízó**

**Szada Nagyközség
Önkormányzata**



Pintér Lajos
polgármester

Tervezők**Településrendezés**

Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Handwritten signature of Lőrinczy Ádám in black ink.

Lőrinczyné Zelinka Szilvia
okl. településmérnök
TT 01-6304

Handwritten signature of Lőrinczyné Zelinka Szilvia in black ink.

Tartalom

1. Bevezető	4
2. A módosítással érintett területek bemutatás, szabályozási koncepció ...	5
2.A. Közterületi szabályozások	7
2.A.1. A patakpart Napsugár köz felőli részének szabályozása	8
2.A.2. A Kertalja utca szabályozásának felülvizsgálata	14
2.A.3. Az Ady Endre utca szabályozásának felülvizsgálata	15
2.A.4. Az Ág utca – Berek utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata	16
2.A.5. A Dózsa György út – Csapás utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata.....	17
2.A.6. A Béke utca és a Jókai utca nyomvonal korrekciója.....	18
2.A.7. A Berek utca nyomvonal korrekciója.....	20
2.A.8. A Dózsa György út mentén közterület alakítás	23
2.B. Övezet besorolás és övezethatár változások	25
2.B.1. A temető övezethatárának korrekciója.....	26
2.C. A 12/2023.(VIII.4), az 1/2024.(I.26.), a 9/2024.(IX.27.) és a 17/2024.(XI.28.) önkormányzati rendeletek mellékletei alapján jóváhagyott módosítások egységes szerkezetbe foglalása a Szabályozási tervben.....	28
2.D. A HÉSZ egyes előírásainak pontosítása.....	34
3. A Területrendezési tervvel való összhang igazolása	41
3.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	41
3.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok	43
3.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése	43
4. Jóváhagyandó munkarész	47
4.1. A Településszerkezeti terv módosítása.....	47
4.2. A Helyi építési szabályzat módosítása.....	49

1. Bevezető

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE, A TERVEZÉSI FOLYAMAT BEMUTATÁSA

Szada Nagyközség 2022-ben fogadta el a hatályos településrendezési eszközeit, úgymint a 163/2022. (XII.16.) 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 négyszer, kis mértékben módosult. Az építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben, lakossági észrevételek, valamint önkormányzati észrevételek alapján az építési előírások módosításának igénye merült fel.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 92/2024. (VII. 10.) határozatában döntött a módosítási eljárás megindításáról. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 59.§ (4) bekezdés értelmében a módosítási eljárás kezdő dátuma 2024. július 10-e, ennek megfelelően jelen dokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény figyelembevételével került kidolgozásra.

A tervezési munka során, a módosítási igény feltárása alapján, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. A módosítási szándék a Szerkezeti tervlapot, és a Szabályozási tervet egyaránt érinti, valamint a hatályos helyi építési szabályzat előírásainak változtatását is szükségessé teszi. Jelen dokumentáció a változtatás szakmai indokait tartalmazza.



2. A módosítással érintett területek bemutatás, szabályozási koncepció

Jelen módosítás négy témacsoportba rendezhető. Nyolc esetben **közterületi szabályozásokat érint (A)** a módosítási javaslat, három helyszínen az **övezeti besorolás változása (B)** tervezett. A dokumentáció **egységes szerkezetbe (C)** foglalja a Szabályozási terveket a 12/2023.(VIII.4.), az 1/2024.(I.26.), a 9/2024.(IX.27.) és a 17/2024.(XI.28.) önkormányzati rendeletek szerinti módosításoknak megfelelően, foglalkozik továbbá a **HÉSZ egyes előírásainak pontosításával (D)**.



1. ábra - A módosítási helyszínek területi lehatárolásai (saját ábra)

A tervezett módosítások a következő táblázatban kerülnek összefoglalásra:

Téma-csoport	SSz.	Megnevezés	Érintett helyrajzi számok	Település-szerkezeti terv módosítás szükséges	Szabályozási terv módosítás szükséges	HÉSZ-rendelet-szövegeinek módosítása szükséges	Hatályos terület-felhasználás/Javasolt terület-felhasználás	Hatályos övezeti besorolás/Javasolt övezeti besorolás
A	1.	A patakpart Napsugár köz felőli részének szabályozása	ld. 2.A.1.	X	X	-	Z / Lf Lf / Z	Z / Lf-2 Lf-2 / Z
	2.	A Kertalja utca szabályozásának felülvizsgálata	ld. 2.A.2.	-	X	-	-	-
	3.	Az Ady Endre utca szabályozásának felülvizsgálata	ld. 2.A.3.	-	X	-	-	-
	4.	Az Ág utca – Berek utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata	ld. 2.A.4.	-	X	-	-	-
	5.	A Dózsa György út – Csapás utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata	ld. 2.A.5.	-	X	-	-	-
	6.	A Béke utca nyomvonal korrekciója	ld. 2.A.6.	-	X	-	-	-
B	7.	A Berek utca nyomvonal korrekciója	ld. 2.A.7.	X	X	-	Má / Köu Köu / Má	Má-2 / Köu Köu / Má-2
	8.	A Dózsa György út mentén közterület alakítás	ld. 2.A.8.	-	X	-	-	-
	1.	A temető övezethatárának korrekciója	ld. 2.B.1.	X	X	-	Gks / Kb-T	Gks-4 / Kb-T
C	A 12/2023.(VIII.4.), az 1/2024.(I.26.), a 9/2024.(IX.27.) és a 17/2024.(XI.28.) önkormányzati rendeletek mellékletei alapján jóváhagyott módosítások egységes szerkezetbe foglalása a Szabályozási terven		-	-	X	-	-	-
D	HÉSZ egyes előírásainak pontosítása		-	-	-	X	-	-

1. táblázat - A tervezett módosítások összefoglalása

2.A. Közterületi szabályozások

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27.§ (2) szerint „Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.”

A következő ábrán bemutatott helyszíneken megjelenő szabályozási vonalak felülvizsgálata jelen tervezési munka tárgya, melyekkel kapcsolatban változtatási szándék merült fel.



2. ábra - Közterületi szabályozás változással érintett területek (saját ábra)

2.A.1. A patakpart Napsugár köz felőli részének szabályozása

A patakpart Napsugár köz felőli részén a 602/1 hrsz-ú és 602/2 hrsz-ú telkek között szabályozási vonal megállapítása szükséges, az ingatlanokon a természetben kialakult állapotnak megfelelően.

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. §-a állapítja meg a vizek partvonalaira, vagyis **a parti sávra vonatkozó rendelkezéseket**.

A parti sáv a vizek partvonala, valamint a közcélú vízellátási művek mentén húzódó és rendeletben meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja.

„2. § (1) A vizek és a közcélú vízellátási művek kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási művek mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak.”

A Székely Bertalan utca irányából érkező patak fenntartási sávjának helybiztosítása érdekében a 602/1 és a 602/2 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárának a közterületi telekhatárként való meghatározása, illetve a közterületi telekhatár vonalvezetésének újragondolása szükséges, a fent részletezett előírások érvényesítése és a 602/2 hrsz-ú ingatlanon kialakult állapot figyelembe vétele céljából.

hrsz	tulajdon	telekterület (m ²)	közterület számára kiszabályozásra javasolt terület (m ²)	közterületből javasolt építési övezetbe sorolás területe (m ²)
602/1	Önkormányzat	257	-	29
602/2	Term.Szem.	2 283	37	-

A módosítás célja a part menti sáv helyigényének biztosítása, ennek érdekében a közterület folytonosságának biztosítása a Székely Bertalan utca és a Napsugár köz között, figyelembe véve a 602/2 hrsz-ú ingatlanon kialakult állapotot.

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi.



3. ábra - Ortofotó (saját ábra)

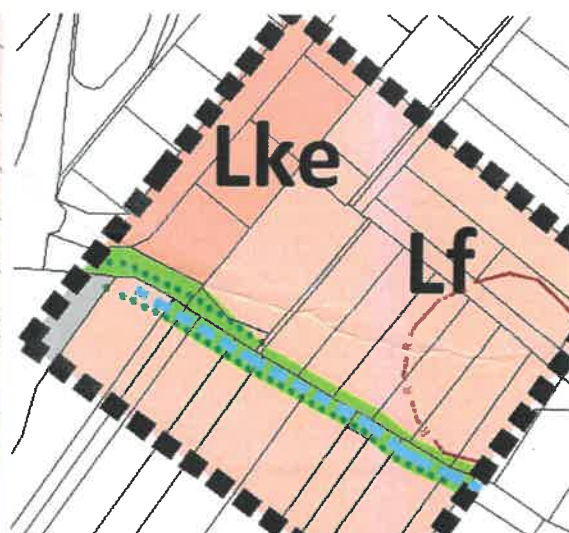
hrsz	tulajdon	telekterület (m ²)	Javasolt terület-felhasználás változás (m ²)	Területfelhasználás változás összesen (m ²)
602/1	Önk.	257	Z => Lf 29	66
602/2	Term. szem.	2 283	Lf => Z 37	



A Területi mérleg változása a Településszerkezeti tervben



4. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet



5. ábra - Javasolt Településszerkezeti terv (saját ábra)

A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül, melyre a hatályos magasabb szintű jogszabályok szigorú követelményeket és kivételszabályokat határoznak meg, melyek közül az alábbiak érvényesíthetők a módosítás során:

OTÉK 10/A.§ (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

- a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárda, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;
- b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását
- ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,
- bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;
- c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és
- d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

A tervezett módosítás jellegéből és léptékéből adódóan az OTÉK 10/A.§ követelményeinek a tervezet eleget tesz.

Új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban az MATrT 12.§-a fogalmaz meg előírásokat. Az előírásoknak való megfelelést a következő összefoglaló táblázat mutatja be:

Jogszábi feltétel	Megfelelés vizsgálata
MATrT „12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki. (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható. (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 250 méternél távolabb kerül kijelölésre. A módosítás során 29 m² lakóterület kijelölése mellett 37 m² zöldterület kerül kijelölésre, ami az új lakóterület 128 %-ával egyenlő. A tervezett módosítás során zöldterület átsorolásával jár, tehát ez az előírás nem releváns. A lakóterületből zöldterületbe átsorolandó ingatlanrész önkormányzati tulajdonba kerüléséről a felek településrendezési szerződést kötöttek.

A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a fent részletezett előírások mellett, a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések is alkalmazandók.

Jogszabályi feltétel	Megfelelés vizsgálata
„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek. (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	Igen, a módosítás a meglévő területfelhasználáson nem változtat, az a település meglévő szerkezetéhez illeszkedik, ezért megfelel. Az övezethatár helyének pontosítása lehetőséget teremt az ingatlanok jogi és a természetbeni állapota közötti összhang megteremtésére. Társadalmi érdeket nem sért. A módosítás természetéből adódóan infrastruktúra kapacitás szempontjából többlet igényt nem eredményez, ezért megfelel. Mivel a tervezéssel érintett területnek nincs olyan eleme, mely a közigazgatási határához 200 méternél közelebb lenne, ezért a 38.§ (2) bekezdésében meghatározott feltételek vizsgálata nem szükséges. A módosítással érintett terület egésze települési térségben található, ezért az előírásoknak a javaslat megfelel.

A MATrT 38. § (5) –(7), valamint 39.§-ban bekezdésében foglaltak a tervezési feladat szempontjából nem relevánsak.

Az MATrT „40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

8. melléklet Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térsg területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
59.	Szada	874,13	1667,86	52,41

A tervezett módosítás során 29 m² terület besorolása változik oly módon, hogy a korábban beépítésre nem szánt Z jelű, közpark területe Lf jelű, beépítésre szánt övezetbe kerül átsorolásra. A települési térség területe Szadán 874,13 ha, melynek 2% -a 17,4826 ha, tehát a beépítésre szánt terület növekménye megfelel a jogszabályi előírásoknak.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) új beépítésre szánt területek kijelölése szempontjából releváns előírásai a következők:

Jogszabályi feltétel	Megfelelés vizsgálata
<i>„7. § (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:</i> <i>a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,</i> <i>b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,</i> <i>c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,</i>	A tervezett módosítás a patak parti sávjának helybiztosítása révén pozitív hatással van a település vízelvezetésére. A tervezett módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület nagyság nem éri el az 1 ha területnagyságot, ezért a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés értelmében a biológiai aktivitás érték egyenlegének fenntartását nem szükséges igazolni. (Mivel az új zöldterület nagysága meghaladja az új lakóterület nagyságát, az egyenleg javul.) A tervezett módosítás helyszíne a település határától távol esik, ezért a rendelkezés nem releváns.

Jogszabályi feltétel	Megfelelés vizsgálata
d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki, e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”	A tervezett módosítás nem jár termőföld igénybevételével. A tervezett módosítás a kialakult, rendezetlen állapot rendezésére irányul, ilyen módon helyhez kötött. A helyzet rendezése más területen nem valósítható meg.



6. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



7. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

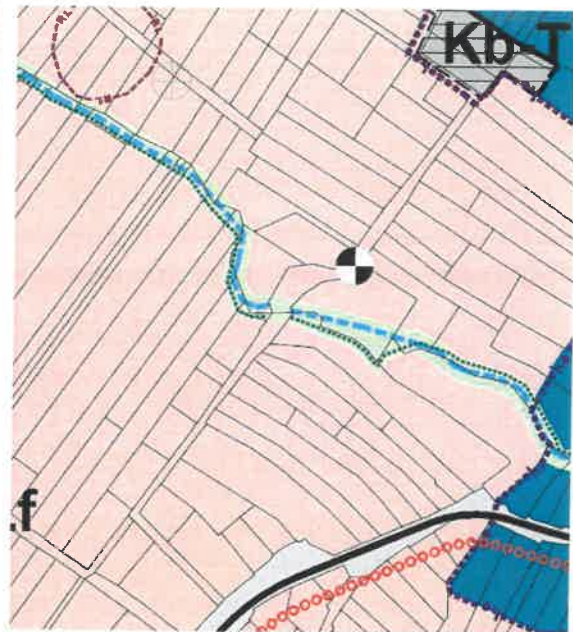
A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé oly módon, hogy a 602/2 és a 602/1 hrsz-ú ingatlanok közötti közterületi telekhatár módosul, valamint a 602/2 hrsz-ú ingatlanon építési hely kerül meghatározásra.

2.A.2. A Kertalja utca szabályozásának felülvizsgálata

A módosítás célja a Kertalja utca tervezett nyomvonalszélesítésének megszüntetése a Szőlő utca és a Dózsa György út között. A közterület szélesítésére nincs a továbbiakban igény, az ingatlantulajdonosok telkei a természetben már kialakult állapotnak megfelelően jól megközelíthetők, ezért a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak törlése javasolt.

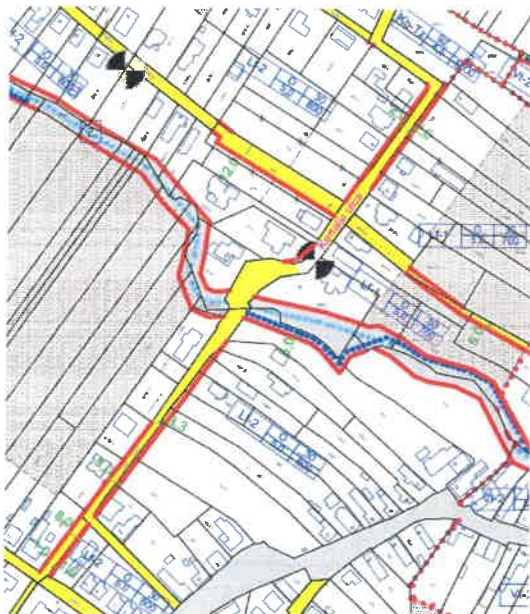


8. ábra - Ortofotó – részlet (saját ábra)



9. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli. A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:



10. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



11. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

2.A.3. Az Ady Endre utca szabályozásának felülvizsgálata

A hatályos szabályozás az Ady Endre utca kikötését tartalmazza a Kertalja utcára. Az érintett ingatlantulajdonosokkal egyeztetve az önkormányzat nem kívánja fenntartani ezen meglévő szabályozási elemet.

A módosítás célja az Ady Endre utca délkeleti szakaszának kiépítését célzó szabályozás kiterjesztése az 580 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan teljes területére. A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli.



12. ábra - Ortofotó – részlet (saját ábra)



13. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:



14. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



15. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

A javasolt szabályozási terv módosítás hatására a 579 helyrajzi számú ingatlan, a vele szomszédos építési telkekkel megegyező Lf-2 építési övezetbe kerül, a tervlapról a megszüntető jelek és a javasolt telekosztás lekerül.

A módosítás hatására ugyan nő az építési övezetbe sorolt terület nagysága, ugyanakkor a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján ezen változás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

2.A.4. Az Ág utca – Berek utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata

A módosítás célja, az Ág utca –Berek utca sarkán lévő 4475-4477 és a 4480 helyrajzi számú ingatlanokat érintő szabályozási vonalak törlése. Az Ág utcát érintően, a FEFTERV Építőmérnöki Kft. 2024. márciusában készített útépitési kiviteli tervei alapján a közterület szélesítése nem szükséges, az útburkolat kiépítése a meglévő szabályozási szélességen belül megoldható.



16. ábra - A szabályozási vonal és az útpálya helyzete (A FEFTERV Kft. kiviteli terve alapján készült (saját ábra)

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli.



17. ábra - Ortofotó – részlet (saját ábra)

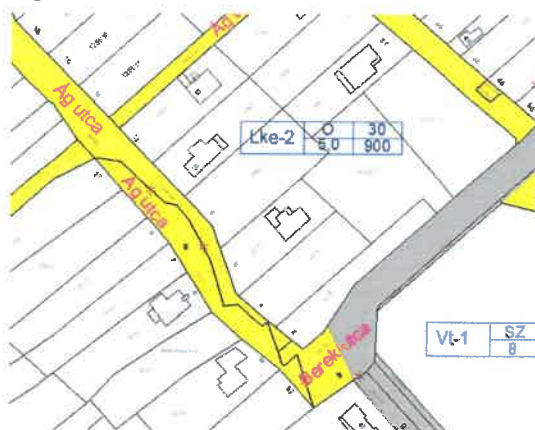


18. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:



19. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



20. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

A javasolt tervmódosítás hatására a szabályozási tervlapról a szabályozási vonalak, a megszüntető jelek és a javasolt telekosztás lekerül.

A módosítás hatására ugyan nő az építési övezetbe sorolt terület nagysága, ugyanakkor a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján ezen változás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

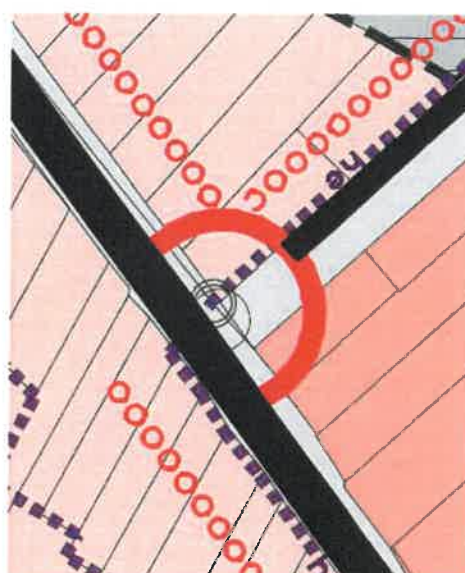
2.A.5. A Dózsa György út – Csapás utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata

A tervezett módosítás célja a Dózsa György út – Csapás utca találkozásánál lévő 1004/1 helyrajzi számú ingatlant érintő közterület szabályozás megszüntetése. A két érintett közterület szakasz a közelmúltban felújításra került, azok használhatósága a természetben már kialakult állapot szerint megfelelő, további közterület szélesítés a kereszteződésben nem indokolt.

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli.



21. ábra - Ortofotó – részlet (saját ábra)

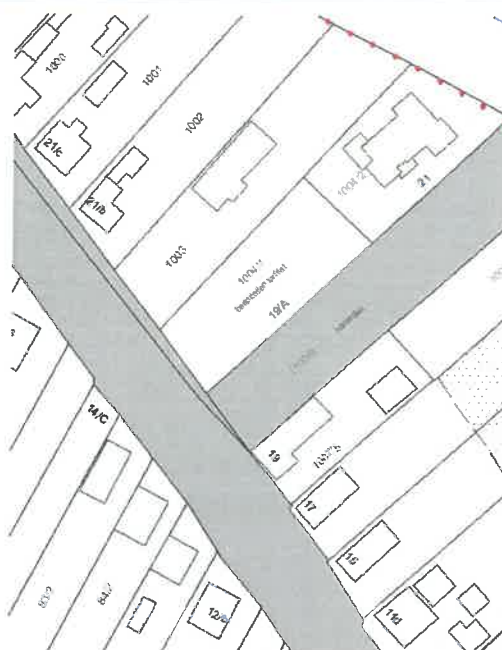


22. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:



23. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



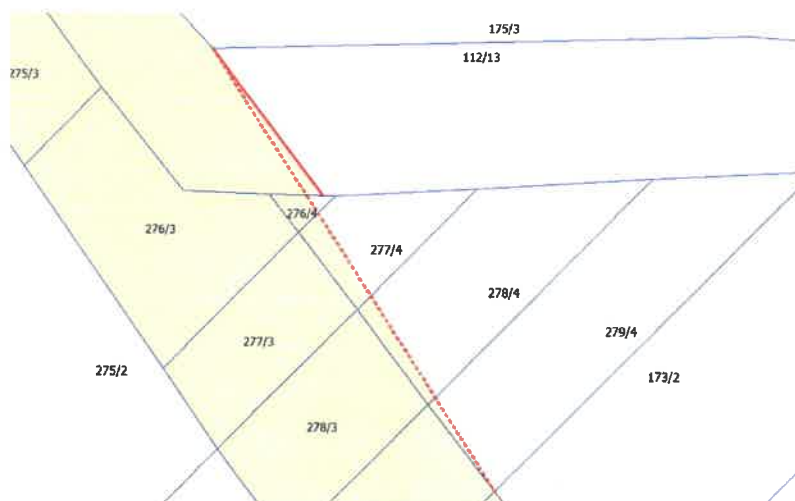
24. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

A tervmódosítás eredményeként a szabályozási vonal törlésre kerül az 1004/1 helyrajzi számú ingatlanról.

A módosítás hatására ugyan nő az építési övezetbe sorolt terület nagysága, ugyanakkor a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján ezen változás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

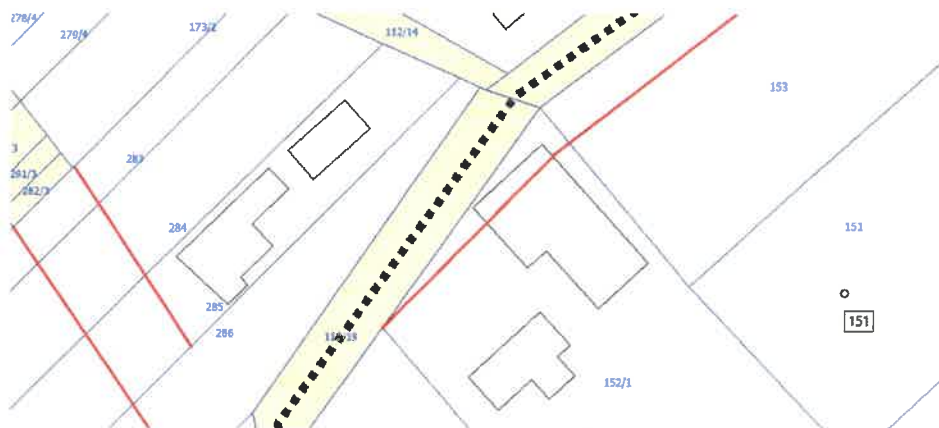
2.A.6. A Béke utca és a Jókai utca nyomvonal korrekciója

A Béke utca 175/3 helyrajzi számú ingatlan előtti szabályozás módosítása, valamint a 276/4-279/4 helyrajzi számú ingatlanokat érintően új szabályozási vonal meghatározása vált szükségessé. A javasolt új közterületi határvonal a 2023. novemberben készült geodéziai felmérés alapján kerül pontosításra, a meglévő kerítésvonalat figyelembe véve. A változás mértéke az alábbi ábrán kerül bemutatásra, ahol szaggatott vonal jelöli a javasolt új közterületi határvonalat.



25. ábra – A 175/3 és a 276/4-279/4 hrsz.-ú ingatlanokat érintő szabályozás változás (saját ábra)

A terv célja továbbá a 152/1 helyrajzi számú ingatlant érintő, a Jókai köz szélesítését célzó közterület szabályozás megszüntetése az érintett szakaszon. A közterület a valóságban kialakult állapotnak megfelelően jól használható, annak további szélesítésére nincs igény.

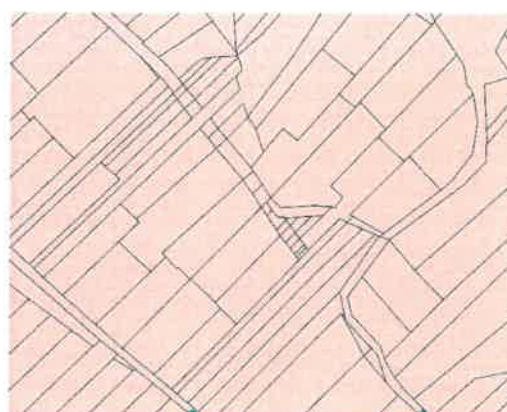


26. ábra – A 152/1 hrsz.-ú ingatlant érintő meglévő szabályozás (saját ábra)

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli.



27. ábra - Ortofotó – részlet (saját ábra)



28. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:



29. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet

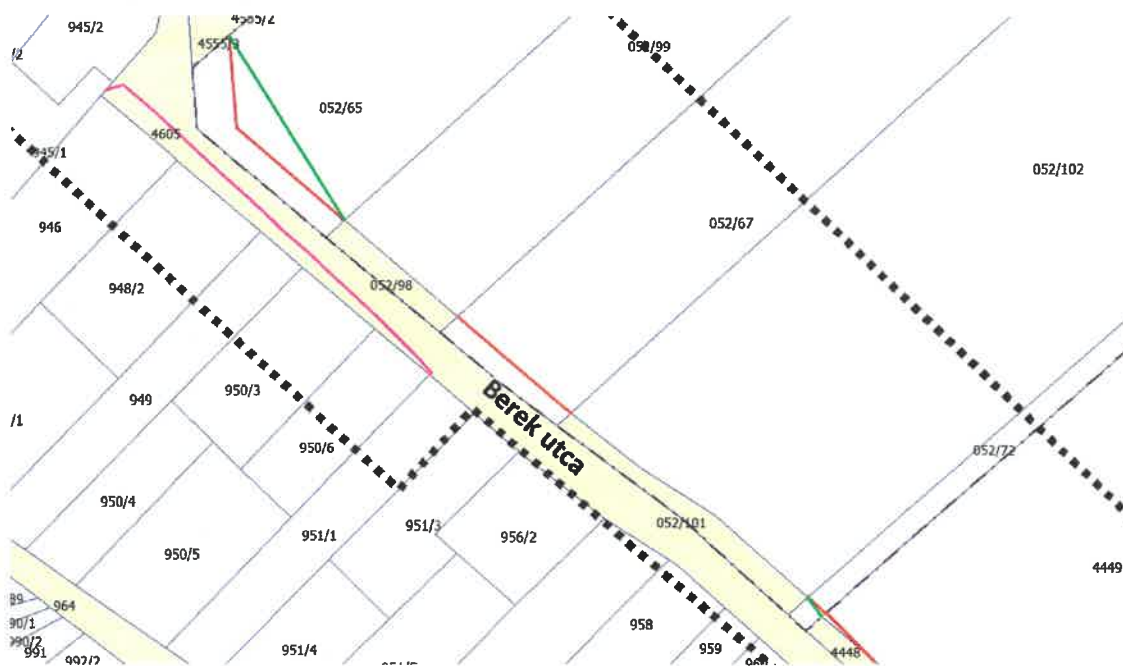


30. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

A módosítás hatására ugyan nő az építési övezetbe sorolt terület nagysága, ugyanakkor a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján ezen változás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

2.A.7. A Berek utca nyomvonal korrekciója

A tervezett módosítás célja a Berek utcának a 052/65 helyrajzi számú ingatlannal szomszédos szakaszán a szabályozási vonal pontosítása, a 946-950/6 helyrajzi számú ingatlanok és a 052/72 helyrajzi számú ingatlan közterületi telekhatárának korrekciója, továbbá a 4449 helyrajzi számú ingatlant érintő szabályozás megszüntetése. A FEFTERV Építőmérnöki Kft. 2024. márciusában készített utépítési kiviteli tervei alapján, a szabályozási vonal korrekciója javasolt a meglévő kerítésvonalak figyelembe vételével. A változás mértéke az alábbi ábrákon kerül bemutatásra, ahol magenta szín jelöli a meglévő kerítés vonalát, zöld a javasolt új közterületi határvonalat, piros a hatályos szabályozás.



31. ábra - A meglévő és tervezett szabályozási vonalak, valamint a kerítések helyzete
(A FEFTERV Kft. kiviteli terve alapján készült saját ábra)

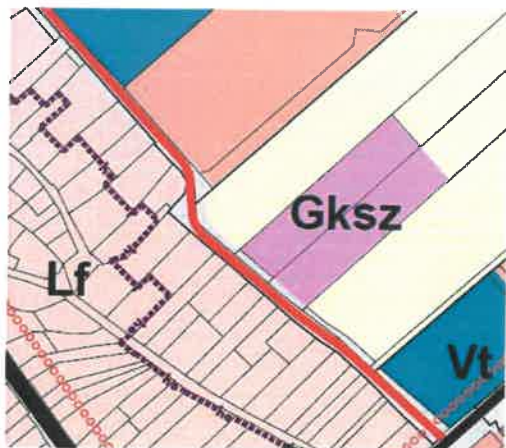
A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv kismértékű módosítását teszi szükségessé, a nyomvonalkorrekciónak megfelelő mértékben.



32. ábra - Ortofotó – részlet (saját ábra)

hrszt	tulajdon	telekterület (m ²)	Javasolt terület- felhasználás változás (m ²)	Területfel- használás változás összesen (m ²)
052/56	Term. szem.	28 513	Má => Köu 305	736
052/72	Term. szem.	1 711	Köu => Má 4	
4605	Önk.	4 728	Köu => Lf 427	
946	Term. szem.	1 544	+138	-
948/2	Term. szem.	1 432	+130	
949	Term. szem.	1 397	+53	
950/3	Term. szem.	1 195	+76	
950/6	Term. szem.	901	+30	

A Területi mérleg változása a Településszerkezeti
tervben33. ábra - A Településszerkezeti terv
változásai (saját ábra)



34. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet



35. ábra - Javasolt Településszerkezeti terv (saját ábra)

A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:



36. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



37. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

A módosítás hatására ugyan nő az építési övezetbe sorolt terület nagysága, ugyanakkor a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján ezen változás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

2.A.8. A Dózsa György út mentén közterület alakítás

A javasolt módosítás tárgya az 533/2 helyrajzi számú ingatlan közterület szabályozása. Az önkormányzat célja a módosítással érintett, jelenleg parkolóként használt ingatlan teljes területének közlekedési területbe sorolása.

A vizsgált tömb tulajdonviszonyait az alábbi táblázat részletezi:

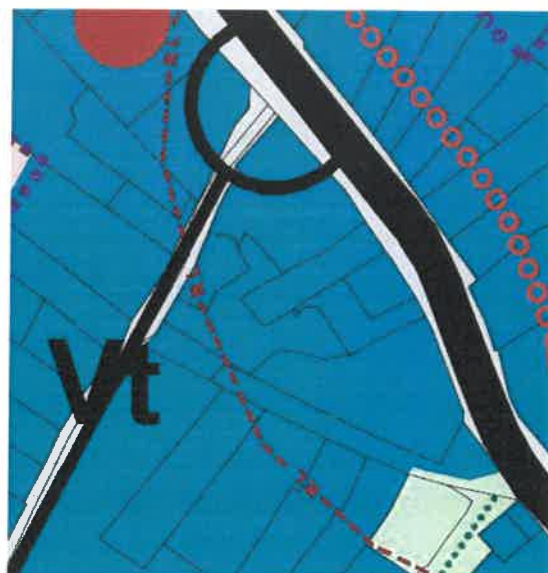
hrsz	tulajdon	telekterület (m ²)	jogi státusz	út számára kiszabályozásra javasolt terület (m ²)	út területből javasolt építési övezetbe sorolás területe (m ²)
501/5	Önk.	282	(közterület)	-	-
500/6	Önk.	240	(közterület)	-	-
501/11	Önk.	352	(közterület)	-	-
501/13	Önk.	952	(beépítetlen terület)	-	-
501/12	Term.szem.	479	gyógyszertár, udvar	-	-
532	Gazd.társ.	1 949	üzlet, udvar	-	-
534	Term.szem.	457	lakóház, udvar	-	-
533/2	Gazd.társ.	316	(beépítetlen terület)	316	-
501/10	Önk.	1 534	(községháza)	-	-
533/4	Önk.	471	(beépítetlen terület)	-	-
531	Önk.	1 052	(közterület)	-	-



38. ábra - Tulajdonvizsgálat (saját ábra)



39. ábra - Ortofotó (saját ábra)



40. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem igényli. A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:

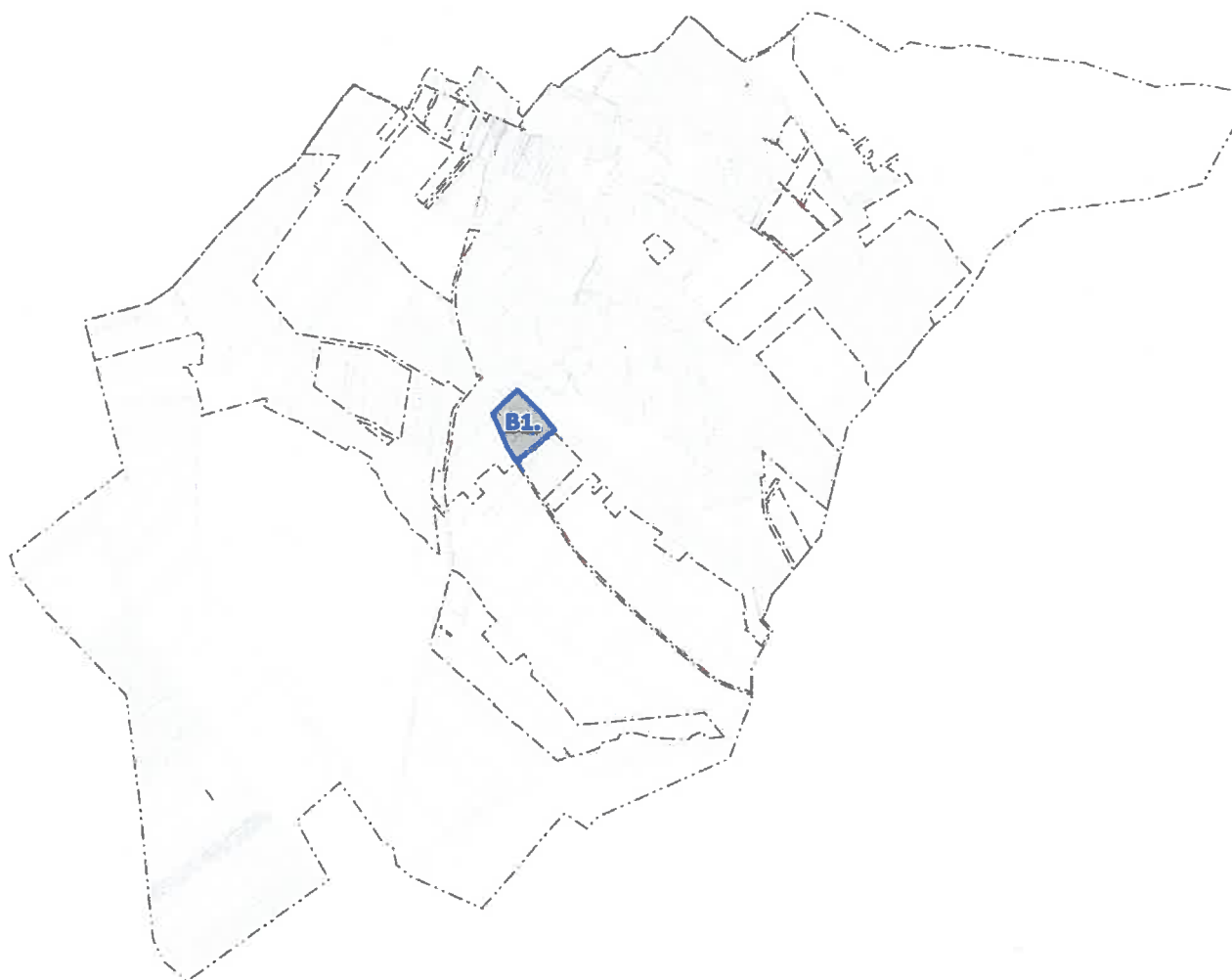


41. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



42. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet (saját ábra)

A Vt jelű Településközpont terület építési övezeti besorolását 533/2 helyrajzi számú ingatlan Egyéb közlekedési célú közterület övezetbe kerül átsorolásra, melyen a jelenleg is működő parkolási funkció fenntartása a cél. A többségében önkormányzati tulajdonú, a településközponti funkcióknak helyet adó tömbben a gépjárműelhelyezés biztosítása kiemelt fontosságú a környéken élő lakosok számára, a módosítás a lakossági közérdeket szolgálja, többek között a Posta köz - Rákóczi utca sarkán található Székely Bertalan óvodába és bölcsődébe érkezőknek biztosítva parkolóhelyet. A település forgalmas alapfokú intézményeinek parkolási igényeit az intézményekhez legközelebb, a természeti értékek sérülése nélkül ezen a területen célszerű és lehetséges kialakítani.

2.B. Övezet besorolás és övezethatár változások

43. ábra - Az övezeti besorolás változással érintett terület (saját ábra)

2.B.1. A temető övezethatárának korrekciója

A módosítás célja a szadai temető teljes területének különleges beépítésre nem szánt temető övezetbe sorolása. A temető területére geodéziai felmérés készült, melyben megállapításra került, hogy az urnafal jelenleg kívül esik a temető telekhatárán és a parkolónak használt szomszédos telek területéből cca. 2 méter széles sávot foglal el. A temető telke (Kb-T övezet) és a szomszédos önkormányzati tulajdonú telek (Gksz-4 övezet) telekrendezéshez szükségessé vált az övezethatár módosítása a fentieknek megfelelően, a geodéziai felmérésben megállapított méretek szerint.



44. ábra - Ortofotó (saját ábra)

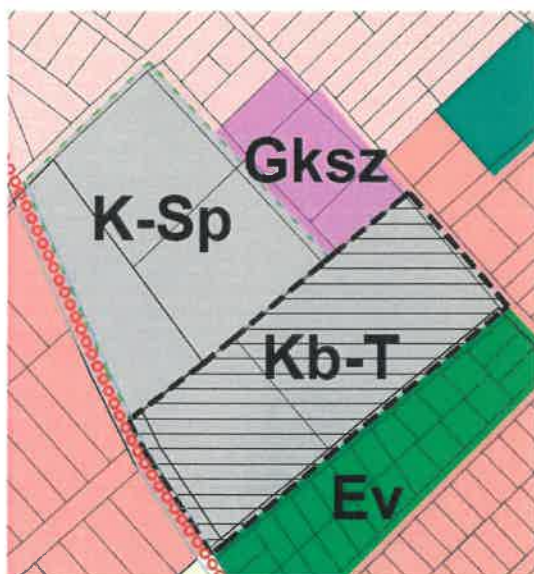
hrs	tulajdon	telekterület (m ²)	Javasolt terület-felhasználás változás (m ²)	Területfelhasználás változás összesen (m ²)
2988	Önk.	14 377	-	
2987	Önk.	1 699	Gksz => Kb-T 131	153*

* a szumma érték tartalmazza a közterületek tengelyéig tartó területfelhasználási egység méreteket is.

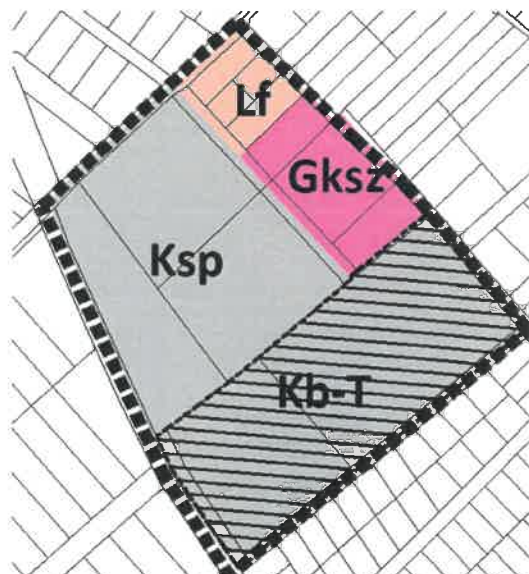


45. ábra - A Területi mérleg változása a Településszerkezeti tervben (saját ábra)

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv kismértékű módosítását teszi szükségessé, melynek eredményeként a Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület mérete csökken, a Kb-T Különleges temető mérete nő.



46. ábra - Hatályos Településszerkezeti terv részlet



47. ábra - Javasolt Településszerkezeti terv (saját ábra)

A javaslat a Szabályozási terv módosítását teszi szükségessé az alábbiak szerint:



48. ábra - Hatályos Szabályozási terv részlet



49. ábra - Javasolt Szabályozási terv részlet
(saját ábra)

A Szabályozási terv módosításának eredményeként a Gksz-4 jelű építési övezet és a Kb-T jelű övezet közti övezethatár helye módosul.

2.C. A 12/2023.(VIII.4.), az 1/2024.(I.26.), a 9/2024.(IX.27.) és a 17/2024.(XI.28.) önkormányzati rendeletek mellékletei alapján jóváhagyott módosítások egységes szerkezetbe foglalása a Szabályozási tervben

A Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete az elfogadása óta többször módosításra került. A 12/2023.(VIII.4.) önkormányzati módosító rendelet a HÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási terven egy helyszínt érintően **(C7.)**, az 1/2024.(I.26.) önkormányzati módosító rendelet öt helyszínt **(C1-C5.)** érintően határozott a meglévő szabályozási elemek változtatásáról. Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2024.(IX.27.) önkormányzati rendelete a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletet a Biotech USA Kft. telephelyének területére **(C6.)** vonatkozóan módosította a HÉSZ-t. A 17/2024.(XI.28.) önkormányzati rendeletet a Sang-A Frontec EU Kft. területére vonatkozóan módosította a HÉSZ-t **(C8.)**.

A módosítások helyszíneit az alábbi ábra mutatja be:



50. ábra - A Szabályozási terv egységes szerkezetbe foglalásának helyszínei (saját ábra)

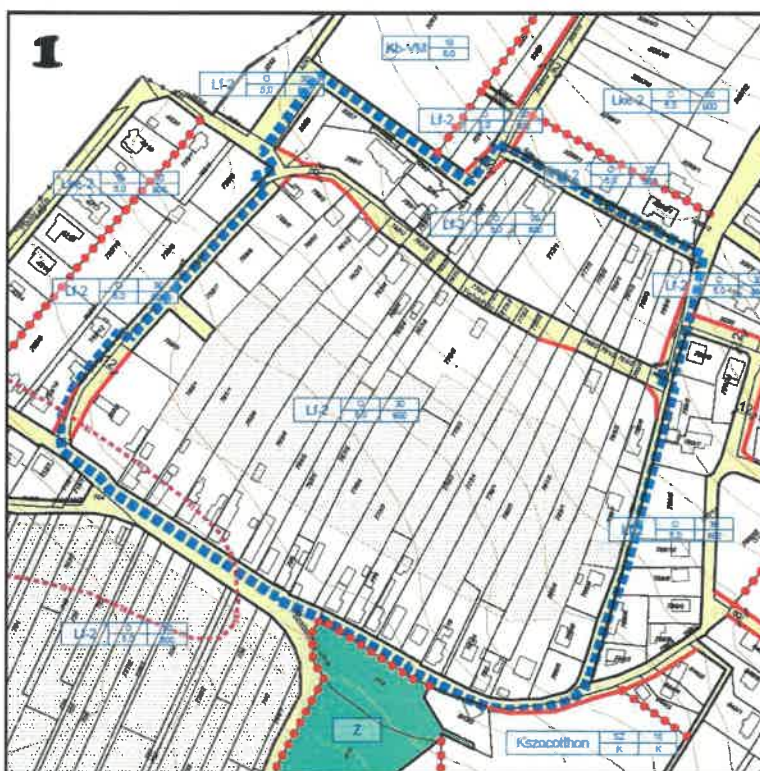
Jelen tervezési feladat keretében a 2023-as és a 2024-es évben történt módosításoknak a HÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási tervre történő átvezetése is cél. A Szabályozási terv ezzel egységes szerkezetbe kerül a korábbi módosításokkal.

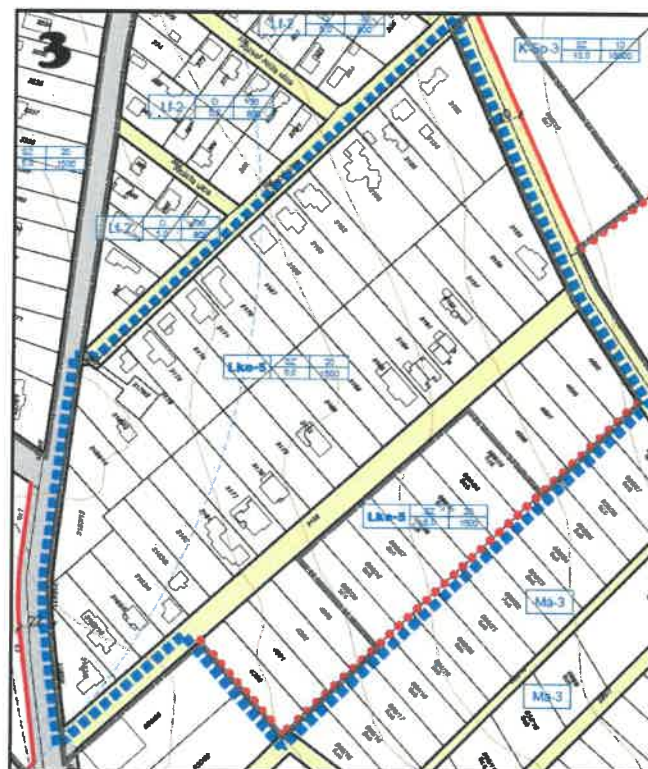
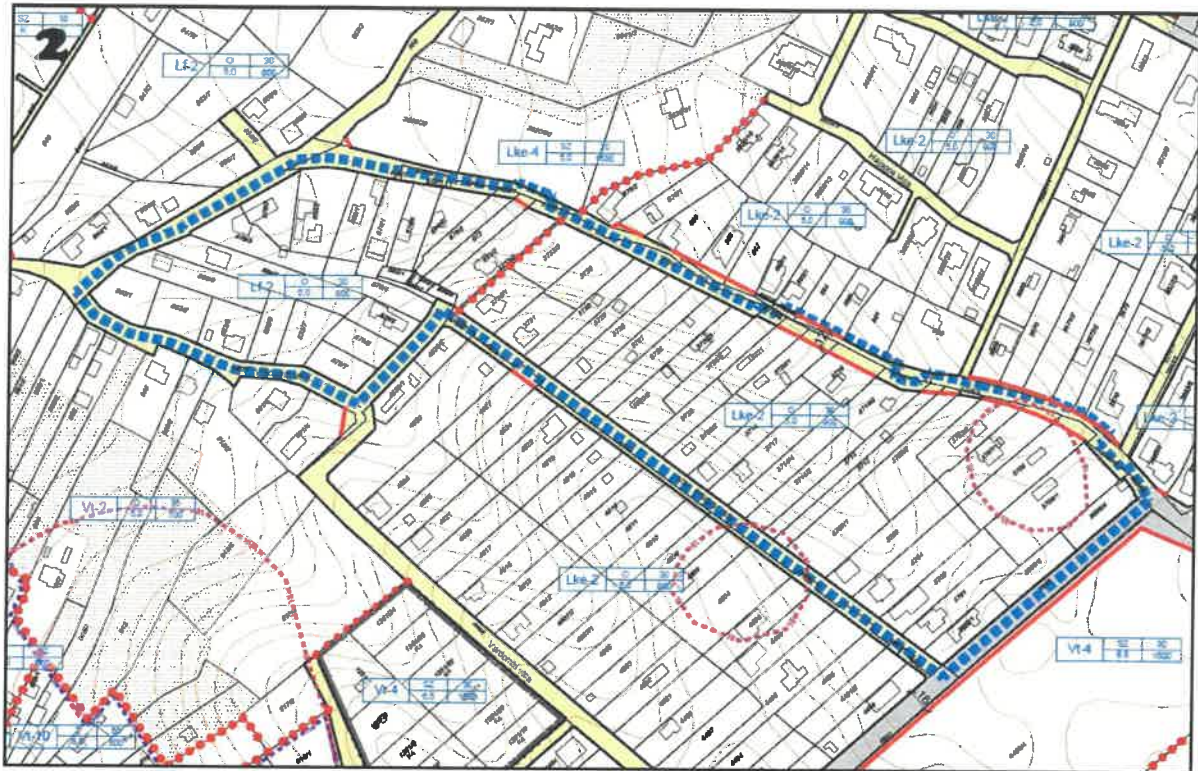
A 12/2023. (VIII.4.) önkormányzati rendelet melléklete szerinti szabályozási tervrészlet:

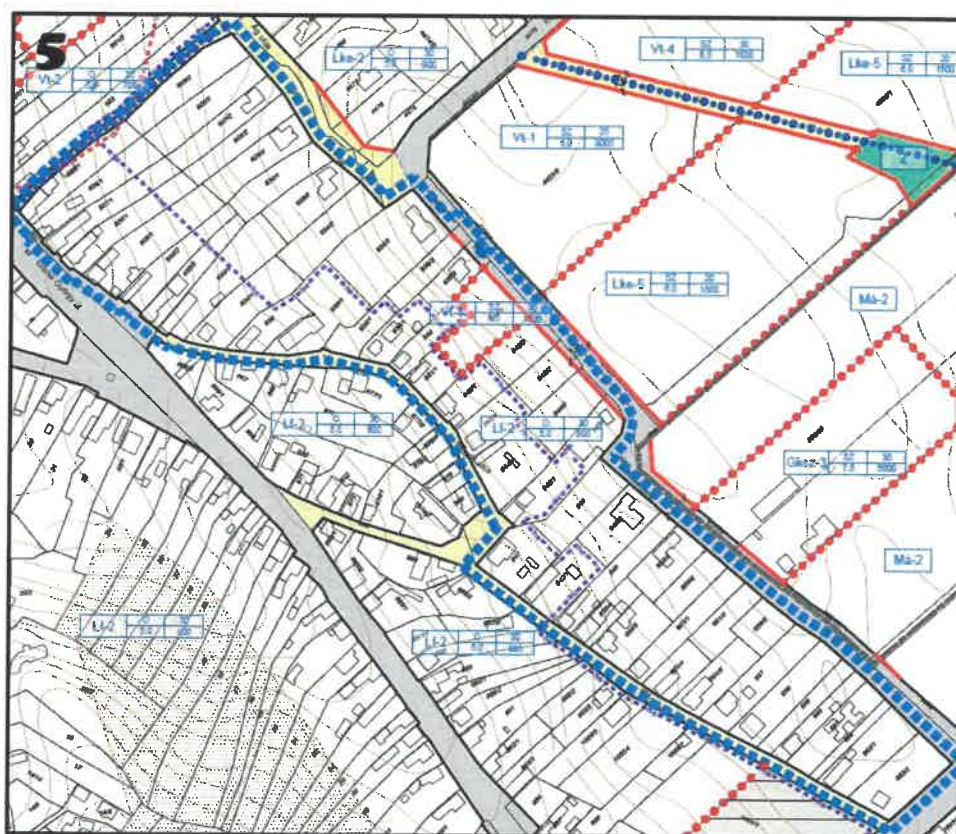


51. ábra - A TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. által készített Szabályozási terv

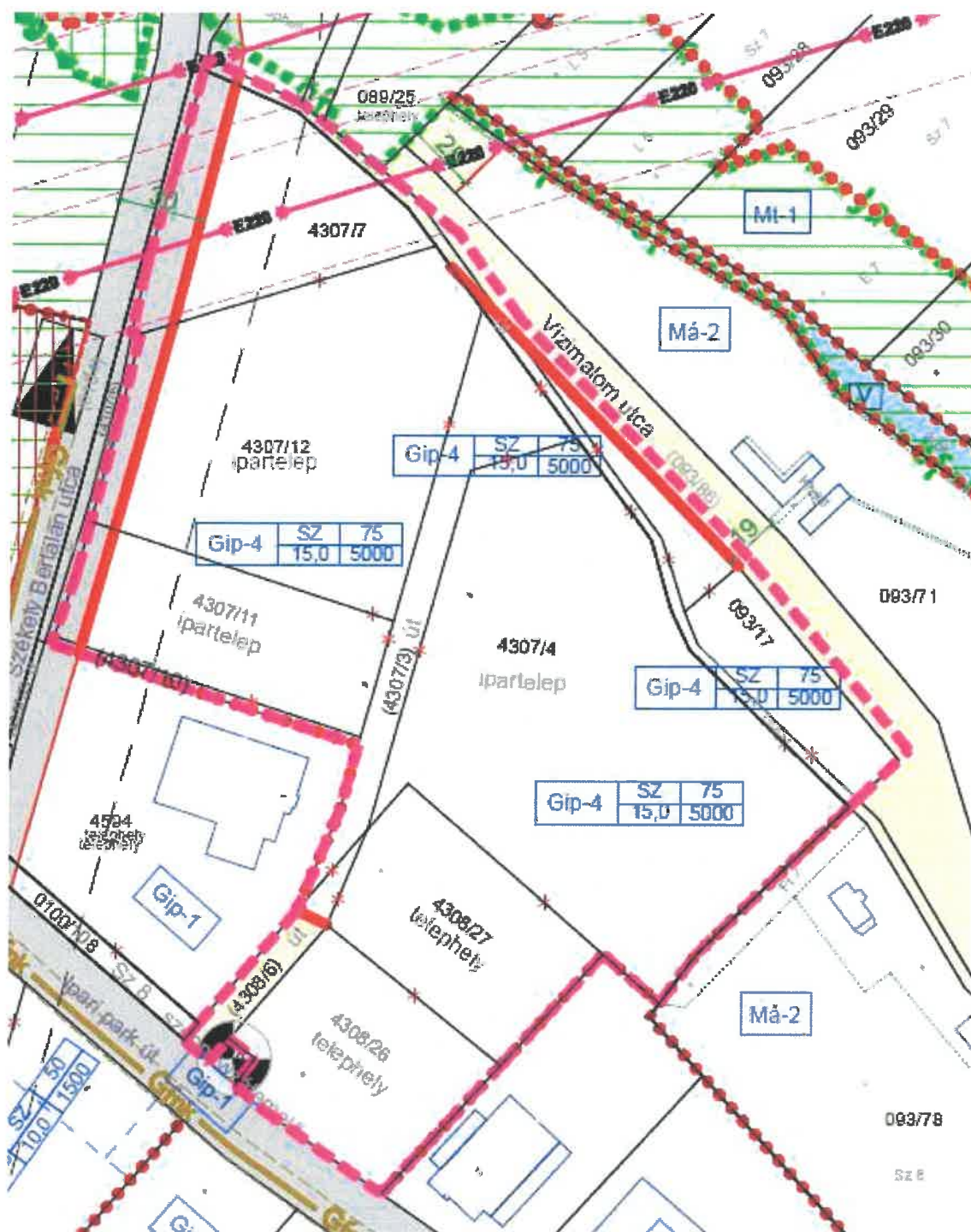
Az 1/2024.(I.26.) önkormányzati rendelet melléklete szerinti öt részterület szabályozási tervrészletei az alábbiak:







A 9/2024.(IX.27.) önkormányzati módosító rendelet melléklete szerinti terület szabályozási tervrészlete az alábbi ábrán látható:



52. ábra - A TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. által készített Szabályozási terv

A 17/2024.(XI.28.) önkormányzati módosító rendeletet melléklete szerinti terület szabályozási tervrészlete az alábbi ábrán látható:



53. ábra - A TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. által készített Szabályozási terv

2.D. A HÉSZ egyes előírásainak pontosítása

A HÉSZ elfogadása óta eltelt időben, a rendelet használata során több előírás esetében felmerült az igény a megfogalmazások pontosítására, az előírások javítására. Az alábbi táblázat foglalja össze és mutatja be a módosítást, vagy pontosítást igénylő előírásokat, valamint a javasolt módosítások szövegezését.

	HÉSZ rendelepszövegének hatályos állapota	Javasolt módosítás
1.	Fogalommeghatározások kiegészítése, összefüggésben a 2-4. pontokban meghatározott módosításokkal.	
	„2. § E rendelet alkalmazásában: 1. Fekvőtelek: Olyan telek, amelyeknek a közterületi vagy magánúti határvonala 1,5-szer hosszabb, mint az oldalhatára, és a közterületi határvonala legalább 25 m, az oldalhatára legfeljebb 20 m. 2. Fő rendeltetés: lakó övezetben lakó, valamint minden olyan más rendeltetés, amit az építési övezet előírásai fő rendeltetésként határoznak meg. 3. Kiegészítő rendeltetés: lakó építési övezetben – a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azzal együtt elhelyezhető rendeltetés. 4. Zárványtelek: olyan építési övezetben fekvő telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik. 5. Fasor: egy egyenes vonal mentén, legalább 20 méter hosszban, legfeljebb 6 m tőtávolságra ültetett fák, fásszárú növények csoportja. 6. Védőfásítás: védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, amelyik legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.”	A HÉSZ 2.§ kiegészítése javasolt a következő pontokkal: 7. főépület: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek 8. melléképület: a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg 9. kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra – ide nem értve a gépjárműtárolót – szolgáló építmény 10. gépjárműtároló: egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló, építmény vagy építményrész; 11. magánút: a járművek és a gyalogosok közlekedését, vagy csak a járművek vagy csak a gyalogosok közlekedését biztosító, e célt szolgáló – az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett –magánterület

	HÉSZ rendelekszövegének hatályos állapota	Javasolt módosítás
2.	Az elhelyezhető épületek számát pontosítani szükséges a lakóterületen úgy, hogy egy lakóépület helyett egy fő rendeltetés megnevezést és egy kiegészítő rendeltetésű épület megnevezést tartalmazzon, továbbá maximalizálni, hogy legfeljebb egy főépület és egy melléképület épülhet, a melléképület méretének felső határát szükséges meghatározni. (HÉSZ.14.§(2);(3);(6))	
	14.§ (2) Lakó építési övezetben telkenként 1 lakás helyezhető el.	14.§ (2) Lakó építési övezetben egy teleken, legfeljebb egy főépület - egy fő rendeltetéssel - és egy melléképület, továbbá az alábbi melléképítmények helyezhetők el: a) közmű-becsatlakozási műtárgy, b) közműpótló műtárgy, c) hulladéktartály-tároló, d) kerti építmény, pergola, e) háztartási célú kemence, hűsfüstlő, zöldségverem, f) állatkifutó, g) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló.
	14.§ (3) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként 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.	14.§ (3) Lakó építési övezetben lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként a) kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c) kulturális, d) vendéglátó és szállás jellegű, e) igazgatási, iroda és f) sport akkor helyezhető el, 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, mely esetben egy főépületben legfeljebb két fő rendeltetés is elhelyezhető, amelyből azonban legfeljebb egy lehet lakó rendeltetés.
	14.§ (6) Lakóterületen kiegészítő rendeltetesként 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.	14.§ (6) Lakóterületen legfeljebb 40 m² bruttó alapterületű melléképület helyezhető el az alábbi rendeltetésekkel: a) állattartó épület, b) a falusias építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés c) gépjárműtároló

HÉSZ rendeletszövegének hatályos állapota	Javasolt módosítás
3. Az építmények elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása. 4.§ (6) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság fele, de legalább 3 m.”	4.§ (6) Szabadonálló beépítési mód esetén, amennyiben a Szabályozási terv nem jelöl építési helyet a) az előkert mérete legalább 5 méter kivéve 4.§ (7) és (8) bekezdésben foglaltakat, b) a hátsókert mérete 6 méter, c) az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság fele, de legalább 3 m. 4.§ (6/A) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a Szabályozási terv nem jelöl építési helyet a) előkert 5 méter kivéve 4.§ (7) és (8) bekezdésében foglaltakat, b) a hátsókert mérete 6 méter, c) az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság értékével megegyező. 4.§ (6/B) Amennyiben a (6), (6/A) bekezdésekben rögzített előkert méret olyan építési helyet eredményezne, amely a jellemzően kialakult állapottól eltér és az épület elhelyezését ellehetetlenítené, vagy a szomszédos telken álló épület közterületi homlokfalához illeszkedő telepítés kialakítását akadályozná, úgy a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályait kell alkalmazni. 4.§ (6/C) A (6/B) bekezdés szerinti kialakult állapothoz való illeszkedést az alábbiak szerint kell meghatározni: a) meg kell vizsgálni az érintett telket befoglaló telektömbben mindazokat a telkeket, amelyek előkertje a vizsgálat telekkel megegyező közterülettel határos; b) ha az a) pont szerinti szempontok alapján kijelölt vizsgálat alá vont területen a beépített telkek száma kevesebb, mint 10, akkor az azonos építési övezetbe tartozó szomszédos telektömb is bevonható a vizsgálatba; c) a vizsgált területen meg kell állapítani a meglévő épületek utcafronti falsíkja és a telek utcafronti telekhatára közötti távolságot (továbbiakban: előkert méret) és az alapján az alábbi szempontok figyelembevételével kell meghatározni az új épület építési vonalát: ca) ha a vizsgált területen a meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti elő-

HÉSZ rendelekszövegének hatályos állapota	Javasolt módosítás
	<i>kerti méret megegyezik, akkor az új épület építési vonalát is ezzel megegyezően kell megállapítani;</i> <i>cb) ha a vizsgált területen meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti előkert méret 1 méteres értékhatáron belül van, akkor az új épület építési vonalát is ezen az értékhatáron belül kell megállapítani;</i> <i>d) a c) pont szerinti előkert méret számításakor a beépítetlen telkeket figyelmen kívül kell hagyni.</i>
4.§ (7) A 2. mellékleten jelölt helyi védelemre javasolt településmag területén a) az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal is, amelyre illeszteni kell a fő rendeltetésű épület utcai homlokzatának legalább 1/3-át, vagy az új épületet a szomszédos 2 épület homlokzatának vonalán összekötő síkra kell elhelyezni, vagy az új épületet az elbontott épülettel azonos építési vonalra kell helyezni,” 4.§ (9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület falának külső síkja a beépített oldalhatártól számított 1m távolságra helyezhető el. Meglévő beépítés esetén a már kialakult oldalhatáron álló építési vonal az épület bővítések, továbbépítéskor folytatható. 4.§ (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.” 14.§ (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.	4.§ (7) A 2. mellékleten jelölt helyi védelemre javasolt településmag területén a) az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal is, amelyre illeszteni kell a fő rendeltetésű épület utcai homlokzatának legalább 40%-át, vagy az új épületet a szomszédos 2 épület homlokzatának vonalán összekötő síkra kell elhelyezni, vagy az új épületet az elbontott épülettel azonos építési vonalra kell helyezni, 4.§ (9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület falának külső síkja a beépített oldalhatártól számított legalább 1m távolságra helyezhető el. Meglévő beépítés esetén a már kialakult oldalhatáron álló építési vonal az épület bővítések, továbbépítéskor folytatható. 4.§ (11) Az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetbe sorolt telkeken, aminek mélysége nagyobb, mint 60 méter, és 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. 14.§ (8) Lakóterületen fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 5 m.

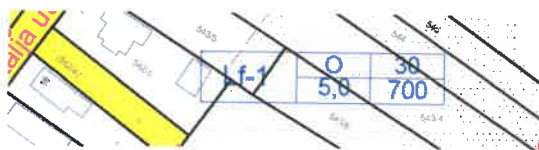


	HÉSZ rendeleiszövegének hatályos állapota	Javasolt módosítás
4.	A gépjárműtároló és egyéb tároló fogalmát tisztázni, a cél, hogy ne okozzon negatív településképi megjelenést az utcai homlokzaton épülő garázsok látványa. 14. § (5) Lakóterületen a lakóépülettel egybeépítetten a) kell elhelyezni legalább 1 személygépkocsi tárolóját, b) lehet elhelyezni a háztartási célú tárolót, fűskamrát, nyárikonyhát.	Id. 1. pont fogalommeghatározások kiegészítése a gépjárműtárolóval. 14. § (5) Lakóterületen a) gépjárműtároló aa) a főépulettől különállóan melléképületben, a telek hátsókerti építési határvonalához igazodva ab) az utcai telekhatártól számított 10 méternél távolabb a főépülettel egybeépítetten minden oldalról zárt kialakítással, ac) az utcai telekhatártól számított 10 méteren belül a főépülettel egybeépítetten nyitott, fedett kialakítással létesíthető. b) a tárolásra szolgáló, különálló kerti építmény legfeljebb bruttó 20 m² alapterületű lehet.
5.	A falusias lakóterületek, Lf-1 jelű övezet esetén a HÉSZ 1. számú mellékletét képező Beépítési paraméterek táblázat és a 2. számú mellékletét képező Szabályozási tervlap között ellentmondás van a beépítési mód tekintetében. Javasolt minden esetben az oldalhatáron álló beépítési mód megengedése.	

HÉSZ 1. melléklet:

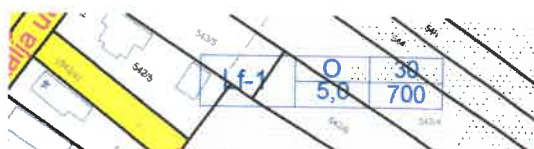
1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI
1. Falusias lakóterületek építési övezetei

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

HÉSZ 2. melléklet:**HÉSZ 1. melléklet:**

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

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

HÉSZ 2. melléklet:

	HÉSZ rendeleatszövegének hatályos állapota	Javasolt módosítás
6.	Az Má-3 kódjelű övezetben, az előírás hatálybalépését megelőzően a művelésből kivett telkek esetén engedményes határértékek megállapítása, amennyibe a telkek területének kevesebb, mint 25%-a lett a művelésből kivonva.	A HÉSZ 25.§ kiegészítése javasolt egy új (9) bekezdéssel: (9) Má-3 jelű általános mezőgazdasági területen a) a földhivatali nyilvántartás szerint 2024. január 1-ét megelőzően „kivett” művelési ágú telkeken, melyek területének legfeljebb a 25%-a lett művelésből kivonva, az 1. melléklet szerinti övezeti határértékek helyett az alábbiak alkalmazandók: aa) A beépíthető minimális telekméret 10 000 m² ab) Beépítettség max. 3% ac) Oldalkert min. 8,0 m b) az a) pont szerinti határértékek figyelembe vételével megvalósuló beépítés a telkek „kivett” művelési ágú telekrészén helyezhető el.
	25. § (5) Az Má-3 jelű övezetekben a) gyümölcstárolással és feldolgozással kapcsolatos építmények, b) az állattartás és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás, árusítás építményei helyezhetők el, úgy, hogy azok ne legyenek zavaró hatással a lakó- és településközponti területekre. (6) Má-3 általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el: a) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész, b) üzemi méretű mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, c) mezőgazdasági gépjavítók, mezőgazdasági gép- és járműtároló és parkoló. (7) Má-1, Má-2 és Má-3 jelű övezetekben gye, mocsár, nádas, vízállásos művelési ágú telekrészek nem építhetők be. (8) Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el épület.	
7.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz jelű) javasolt az önálló logisztikai raktárépület elhelyezésének lehetővé tétele. Jelenleg nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény és meglévő önálló raktárépület nem bővíthető. (HÉSZ 16.§ (4)).	A HÉSZ 16.§ (4) bekezdés törlése javasolt. HÉSZ 16.5 (4) A Gksz építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény. Meglévő önálló raktárépület nem bővíthető.
8.	A tervezett országos út védőtávolsága esetén pontosítás szükséges, jelenleg két védőtávolság is megengedett. (HÉSZ 9.§(1)).	9.§ (1) Beépítésre nem szánt területen meglévő és tervezett országos mellékút úttengelyétől számított 50 m-en, a tervezett országos főút úttengelyétől számított 100 m-en, a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.

	HÉSZ rendeleatszövegének hatályos állapota	Javasolt módosítás
9.	A HÉSZ 28.§ (6) bekezdésében elírás szerepel, a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor állomás, helyesen Kb-G jelű, különleges beépítésre nem szánt övezet.	
	28.§ (6) Az 1. és 2. mellékleten K-G jellel jelölt különleges terület a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor-állomás épületeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.	28.§ (6) Az 1. és 2. mellékleten Kb-G jellel jelölt különleges terület a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor-állomás épületeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

3. A Területrendezési tervvel való összhang igazolása

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), amely 2020. július 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a PMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

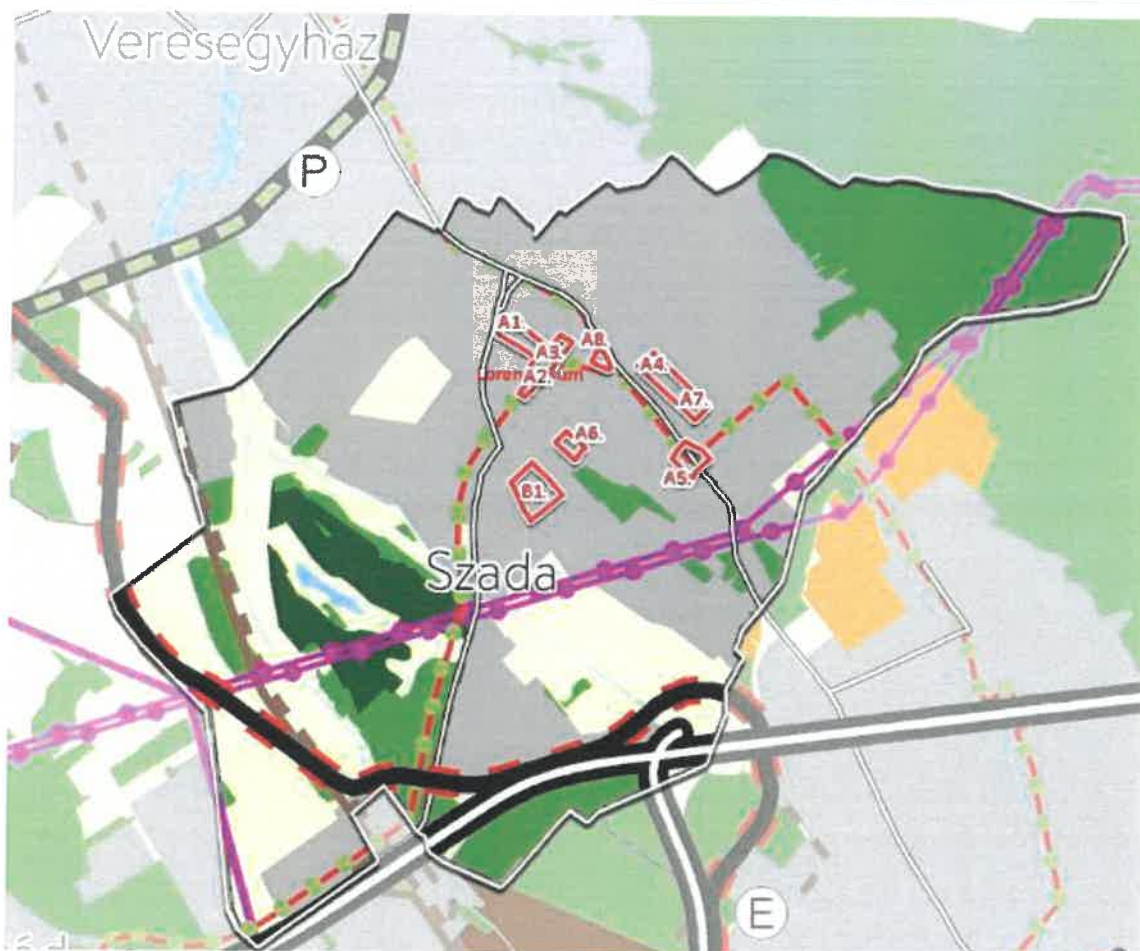
Szada település 2022-ben fogadta el hatályos településrendezési eszközeit, úgymint a 163/2022.(XII.15.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét, valamint a Szada Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: HÉSZ).

3.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők: *erdőgazdálkodási térség, nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, mezőgazdasági térség, kertes mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség, sajátos területfelhasználású térség.*



54. ábra - A Budapesti Agglomeráció Településszerkezeti terve (részlet)



55. ábra - A Budapesti Agglomeráció Településszerkezeti terve a módosítási helyszínekkel (saját ábra)

Térségi területfelhasználás tekintetében az adatszolgáltatás alapján a tervezési területek érintettsége:

- A1. A patakpart Napsugár köz felőli részének szabályozása – **Települési térség**
- A2. A Kertalja utca szabályozásának felülvizsgálata – **Települési térség**
- A3. Az Ady Endre utca szabályozásának felülvizsgálata – **Települési térség**
- A4. Az Ág utca – Berek utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata - **Települési térség**
- A5. A Dózsa György út – Csapás utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata - **Települési térség**
- A6. A Béke utca nyomvonal korrekciója - **Települési térség**
- A7. A Berek utca nyomvonal korrekciója - **Települési térség**
- A8. A Dózsa György út mentén közterület alakítás - **Települési térség**
- B1. A temető övezethatárának korrekciója - **Települési térség**

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

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

3.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

Az A2.-es és az A5.-ös sorszámmal jelölt módosítási helyszínt az Országos és térségi jelentőségű infrastruktúra elemek közül tervezett térségi kerékpár útvonal érinti, a tervezett módosítás nincs hatással az egyéb országos infrastruktúra hálózatokra.

3.3. 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 területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési területek érintettsége (terület sorszáma)	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MATrT
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 (A1, A2, A3, A4, A6, A7, A8, B1)	MvM rendelet 5.§



Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési területek érintettsége (terület sorszáma)	Előírás
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
12. nagyvízi meder övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen (teljes település)	MvM rendelet 8. §
14. földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem	MATrT
16. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	Nem	Nem	PMTrT
17. logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Nem	Nem	PMTrT
18. turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Igen	Igen (teljes település)	PMTrT
19. kertes mezőgazdasági területek	Nem	Nem	PMTrT
20. klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település	Nem	Nem	PMTrT

A vízminőség – védelmi terület övezete:



56. ábra - A Vízminőségvédelmi terület övezete (MvM- részlet)

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.

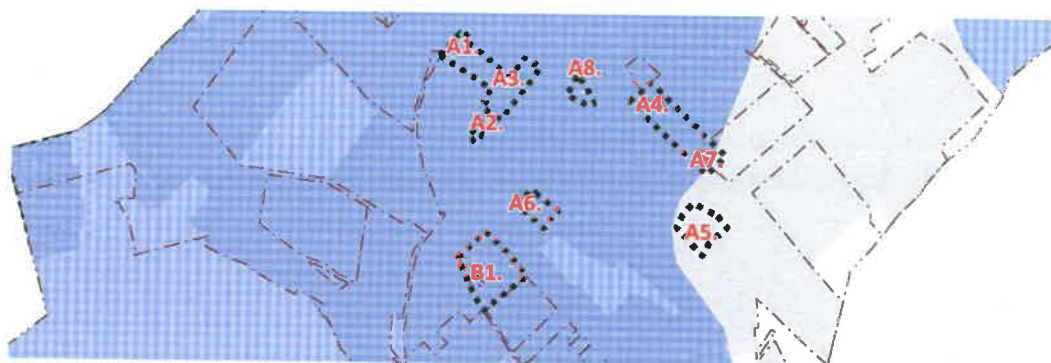
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.



57. ábra - A Vízminőség-védelmi terület övezete és a tervezési területek (saját ábra)

Szada Nagyközség hatályos településrendezési eszközeiben a vízminőség-védelemmel érintett területek lehatárolásra került, az övezet az A5. sorszámú tervezési terület kivételével mindegyik területet érinti. A tervezett módosítások jellegéből adódóan azok nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete:



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 helyszíneken tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

58. ábra - Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezet (PMTrT részlet)

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.”

Turisztikai fejlesztésre kijelölt területeket a tervezett módosítások nem érintenek, a javasolt változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

4. Jóváhagyandó munkarész

4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

..... / 2025. (... ..) sz. határozata

A Településszerkezeti terv módosításáról

Szada Nagyközség Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *Falusias lakóterület kerül kijelölésre Zöldterület, közpark területen, a 602/1 hrsz-ú ingatlan egy részén;*
 - *Falusias lakóterület kerül kijelölésre Közúti közlekedési területen;*
 - *Zöldterület, közpark kerül kijelölésre Falusias lakóterületen, a 602/2 hrsz-ú ingatlan egy részén;*
 - *Közúti közlekedési terület kerül kijelölésre Általános mezőgazdasági területen, a 052/65 hrsz-ú ingatlan egy részén;*
 - *Általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre Közúti közlekedési területen, a 052/72 hrsz-ú ingatlan egy részén;*
 - *Beépítésre nem szánt különleges temető terület kerül kijelölésre Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, a 2987 hrsz-ú ingatlan egy részén.*
- 3) Jelen módosítás során Szada területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítás	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület- felhasználás	Tervezett terület- felhasználás
Falusias lakóterület	0,0029	Z	Lf
Falusias lakóterület	0,0427	Köu	Lf
Zöldterület, közpark	0,0037	Lf	Z
Közúti közlekedési terület	0,0305	Má	Köu
Általános mezőgazdasági terület	0,0004	Köu	Má
Beépítésre nem szánt különleges temető terület	0 0153	Gksz	Kb-T

- 4) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal egészül ki, s egyidejűleg a módosítással érintett területekre vonatkozóan hatályát veszti.
- 5) Megbízza a polgármestert, a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

.....
Pintér Lajos
polgármester

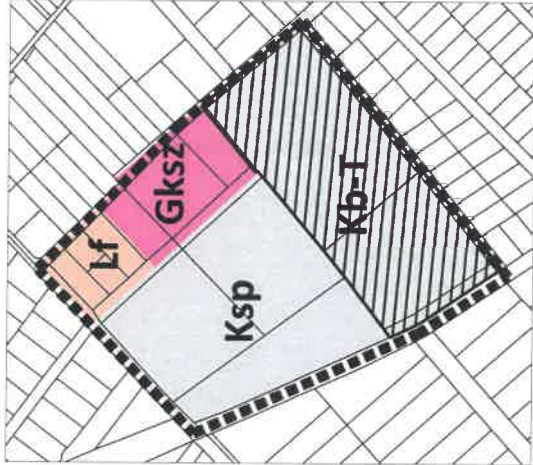
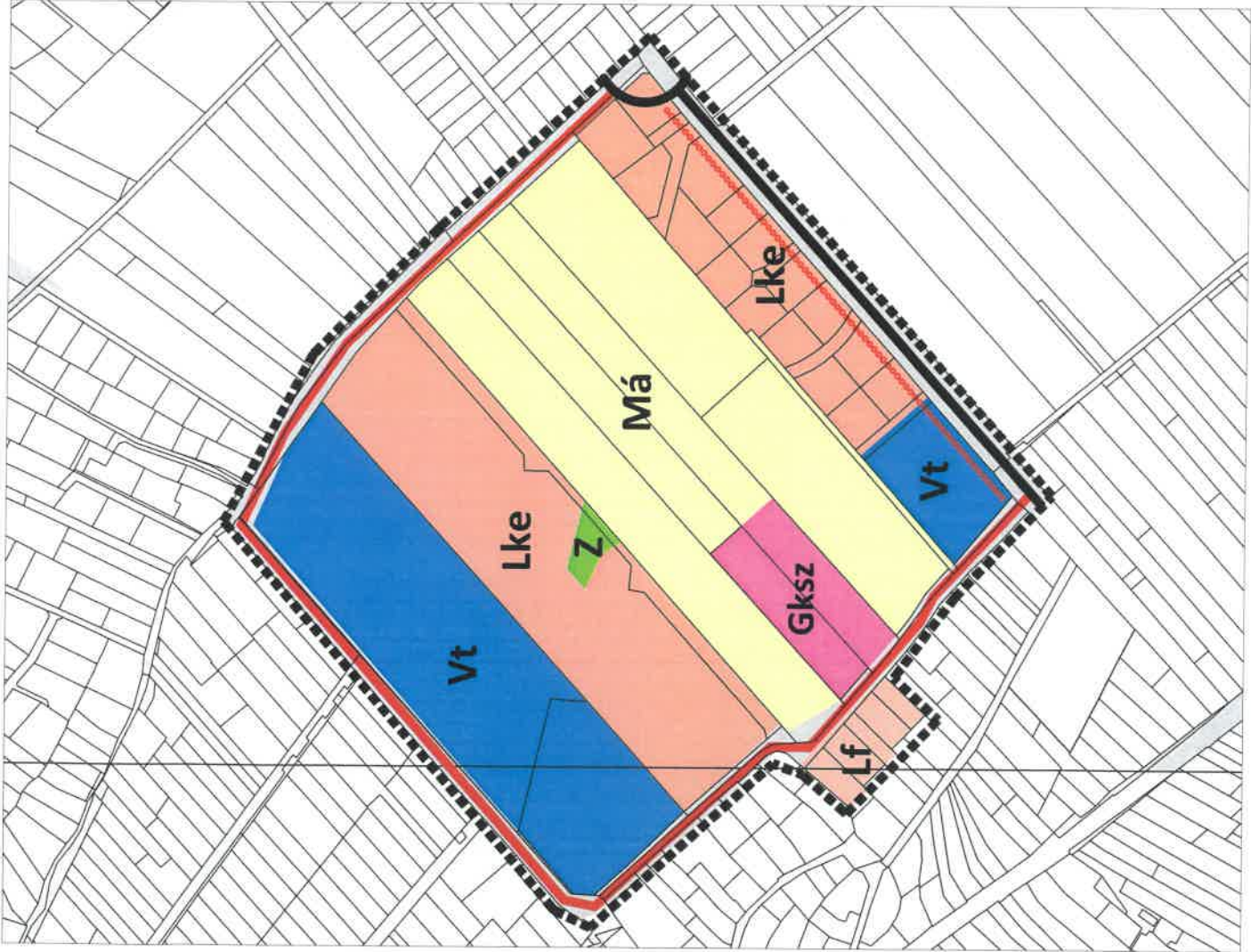
.....
Tóth László
jegyző



1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz



Szada Nagyközség
Településrendezési Eszközeinek módosítása
M = 1 : 4 000



1.sz. melléklet
Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025.(.....) számú önk. határozatához

Megrendelő:	Szada Nagyközség Önkormányzata	Nyomtatva:	2025.február
Munka megnevezése:	Szada Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása		
Rajz megnevezése:	Településszerkezeti Terv	Lépték:	1 : 4 000
Településrendezés:	Lőrinczy Ádám okl. településmérnök TT-01-6351	Lőrinczyné Zelinka Szilvia okl. településmérnök TT-01-6304	
Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

4.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

..... / 2025. (... ..) önkormányzati rendelete

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításáról e rendeletet alkotja.

[2] Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján a rendelet 11. melléklete szerinti véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 2.§-a kiegészül a következő 7-11. pontokkal:

„7. főépület: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek.

8. melléképület: a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg.

9. kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra – ide nem értve a gépjárműtárolót – szolgáló építmény.

10. gépjárműtároló: egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló építmény vagy építményrész.

11. magánút: a járművek és a gyalogosok közlekedését, vagy csak a járművek vagy csak a gyalogosok közlekedését biztosító, e célt szolgáló – az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett – magánterület.”

2.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Szabadonálló beépítési mód esetén, amennyiben a Szabályozási terv nem jelöl építési helyet

a) az előkert mérete legalább 5 méter kivéve 4.§ (7) és (8) bekezdésben foglaltakat,

b) a hátsókert mérete 6 méter,



c) az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság fele, de legalább 3 m.”

3.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4.§-a kiegészül a következő (6/A) bekezdéssel:

„(6/A) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a Szabályozási terv nem jelöl építési helyet

a) az előkert 5 méter kivéve 4.§ (7) és (8) bekezdésében foglaltakat,

b) a hátsókert mérete 6 méter,

c) az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság értékével megegyező.”

4.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4.§-a kiegészül a következő (6/B) bekezdéssel:

„(6/B) Amennyiben a (6), (6/A) bekezdésekben rögzített előkerti méret olyan építési helyet eredményezne, amely a jellemzően kialakult állapottól eltér és az épület elhelyezését ellehetetlenítené, vagy a szomszédos telken álló épület közterületi homlokfalához illeszkedő telepítés kialakítását akadályozná, úgy a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályait kell alkalmazni.”

5.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4.§-a kiegészül a következő (6/C) bekezdéssel:

„(6/C) A (6/B) bekezdés szerinti kialakult állapothoz való illeszkedést az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) meg kell vizsgálni az érintett telket befoglaló telektömbben mindazokat a telkeket, amelyek előkertje a vizsgálat telekkel megegyező közterülettel határos;

b) ha az a) pont szerinti szempontok alapján kijelölt vizsgálat alá vont területen a beépített telkek száma kevesebb, mint 10, akkor az azonos építési övezetbe tartozó szomszédos telektömb is bevonható a vizsgálatba;

c) a vizsgált területen meg kell állapítani a meglévő épületek utcafronti falsíkja és a telek utcafronti telekhatára közötti távolságot (továbbiakban: előkerti méret) és az alapján az alábbi szempontok figyelembevételével kell meghatározni az új épület építési vonalát:

ca) ha a vizsgált területen a meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti előkerti méret megegyezik, akkor az új épület építési vonalát is ezzel megegyezően kell megállapítani;

cb) ha a vizsgált területen meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti előkerti méret 1 méteres értékhatáron belül van, akkor az új épület építési vonalát is ezen az értékhatáron belül kell megállapítani;

d) a c) pont szerinti előkerti méret számításakor a beépítetlen telkeket figyelmen kívül kell hagyni.”



6.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4.§ (7) bekezdés a) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal is, amelyre illeszteni kell a fő rendeltetésű épület utcai homlokzatának legalább 40%-át, vagy az új épületet a szomszédos 2 épület homlokzatának vonalán összekötő síkra kell elhelyezni, vagy az új épületet az elbontott épülettel azonos építési vonalra kell helyezni,”

7.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület falának külső síkja a beépített oldalhatártól számított legalább 1m távolságra helyezhető el. Meglévő beépítés esetén a már kialakult oldalhatáron álló építési vonal az épület bővítések, továbbépítéskor folytatható.”

8.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetbe sorolt telkeken, aminek mélysége nagyobb, mint 60 méter, és 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.”

9.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Beépítésre nem szánt területen meglévő és tervezett országos mellékút úttengelyétől számított 50 m-en, a tervezett országos főút úttengelyétől számított 100 m-en, a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.”

10.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 14.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakó építési övezetben egy teleken, legfeljebb egy főépület - egy fő rendeltetéssel - és egy melléképület, továbbá az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- b) közműpótló műtárgy,*
- c) hulladéktartály-tároló,*
- d) kerti építmény, pergola,*
- e) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,*
- f) állatkifutó,*
- g) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló.”*



11.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 14.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Lakó építési övezetben lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként

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

akkor helyezhető el, 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, mely esetben egy főépületben legfeljebb két fő rendeltetés is elhelyezhető, amelyből azonban legfeljebb egy lehet lakó rendeltetés.”

12.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 14.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Lakóterületeken

- a) gépjárműtároló*
 - aa) a főépülettől különállóan melléképületben, a telek hátsókerti építési határvonalához igazodva*
 - ab) a főépülettel egybeépítetten az utcai telekhatártól számított 10 méternél távolabb*
 - ac) az utcai telekhatártól számított 10 méteren belül nyitott, fedett kialakítással létesíthető.*
- b) a tárolásra szolgáló, különálló kerti építmény legfeljebb bruttó 20 m² alapterületű lehet.”*

13.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 14.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Lakóterületen legfeljebb 40 m² bruttó alapterületű melléképület helyezhető el az alábbi rendeltetésekkel:

- a) állattartó épület,*
- b) a falusias építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés*
- c) gépjárműtároló”*

14.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 14.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Lakóterületen fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 5 m.”

15.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 25.§-a kiegészül a következő (9) bekezdéssel:

„(9) Má-3 jelű általános mezőgazdasági területen

a) a földhivatali nyilvántartás szerint 2024. január 1-ét megelőzően „kivett” művelési ágú telkeken, melyek területének legfeljebb a 25%-a lett művelésből kivonva, az 1. melléklet szerinti övezeti határértékek helyett az alábbiak alkalmazandók:

aa) A beépíthető minimális telekméret 10 000 m²

ab) Beépítettség max. 3%

ac) Oldalkert min. 8,0 m

b) az a) pont szerinti határértékek figyelembe vételével megvalósuló beépítés a telek „kivett” művelési ágú telekrészen helyezhető el.”

16.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 28.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az 1. és 2. mellékleten Kb-G jellel jelölt különleges terület a nemzetközi jelentőségű gázkompresszor-állomás épületeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.”

17.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

18.§

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

19.§

Hatályát veszti a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet 16.§ (4) bekezdése.

20.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pintér Lajos
polgármester

Tóth László
jegyző



1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez**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 meg- engedett be- építettsége	legkisebb meg- engedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága
3							
4			m ²	m	%	%	m
5	Lf-1	O	2000	25	30	50	5

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

KÜLÖN TERVLAPON

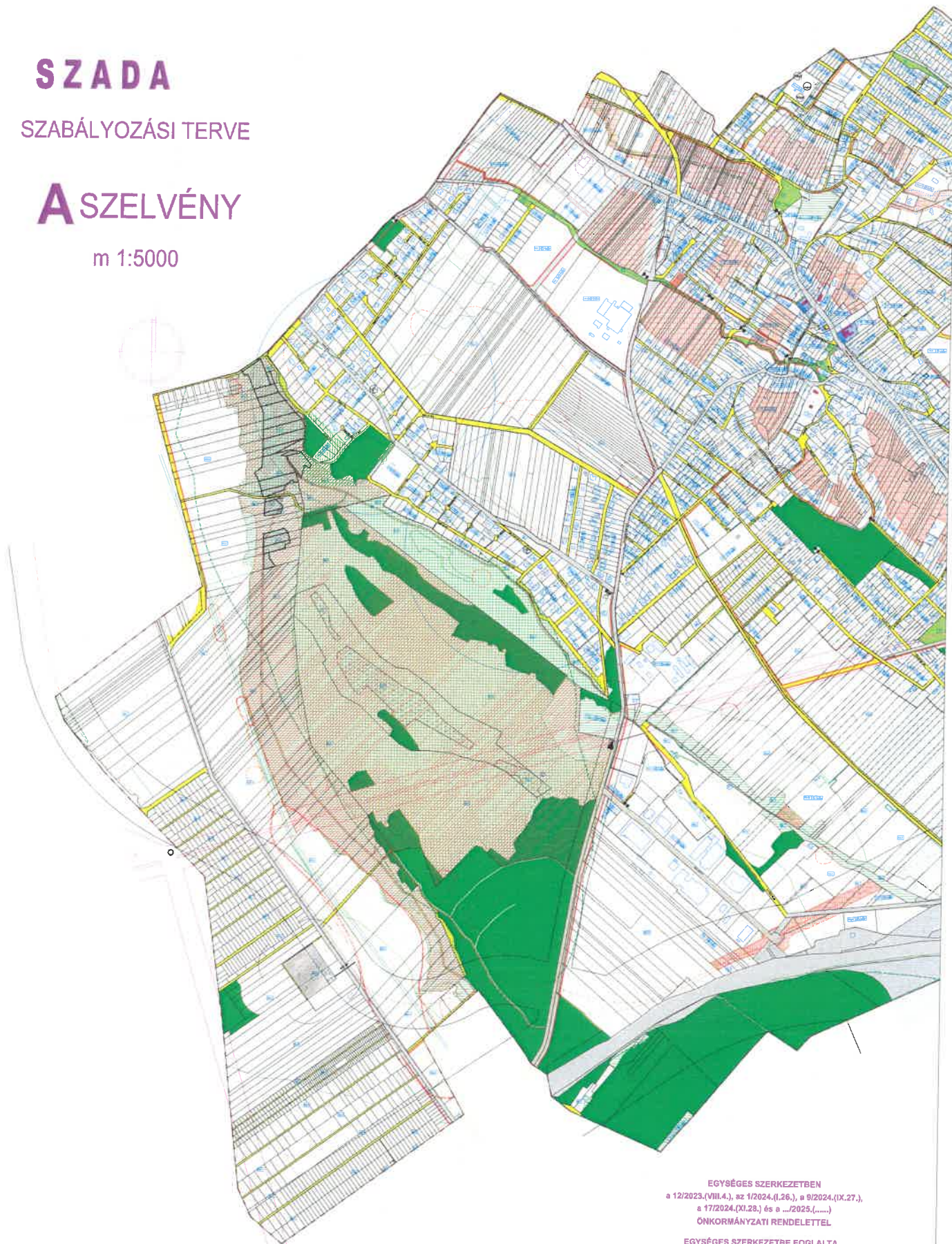


SZADA

SZABÁLYOZÁSI TERVE

A SZELVÉNY

m 1:5000



EGYSÉGES SZERKEZETBEN
a 12/2023.(VIII.4.), az 1/2024.(I.26.), a 9/2024.(IX.27.),
a 17/2024.(XI.28.) és a .../2025.(.....)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA



TERMINUS
Városrendező és Tervező Kft.
1068 Budapest,
Hémeztől utca 1/a, 3. em.

JELKULCS A "B" SZELVÉNYEN

Megrendelő:
SZADA Nagyközség Önkormányzata
2111 Szada, Dózsa György út 86.

Tervező:
TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kékutóhegyi út 8.
e-mail: tervezes@tt1.hu

településszervezés:
tárgytervezés,
környezetvédelem

NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT1/01-1641
AUER JOLÁN TK 01-5003

közeledéstervező: MACSINKA KLÁRA
közvetítő, hírközlés: HANCZÁR ZSOLTNÉ
BÍRÓ ATTILA

MK 01-2418
MK 01-2456

Térkép adatszolgáltatásának sorszáma: 2135

BSZELVÉNY

m 1:5000

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALTA



Térkép adatszolgáltatásának sorszáma: 2135