

SZADA

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK**

M Ó D O S Í T Á S A

A DÓZSA GYÖRGY ÚT –
SZÉCHENYI UTCA - TAVASZ UTCA -
RÓZSA UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETEN

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2023. május

SZADA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

módosítása

A Dózsa György út – Széchenyi utca - Tavasz utca - Rózsa utca által
határolt területen

2023. május

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

Megrendelő: Szada Nagyközség Önkormányzata
2111 Szada, Dózsa György út 88.

Tervező: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel: 0620-244-8492
e-mail: tervezes@tt1.hu

Településtervező:

Nemesánszky Ildikó **TT/1 01-1641**
okl. építészmérnök

SZADA

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZETINEK MÓDOSÍTÁSA**

a Dózsa György út – Széchenyi utca -
Tavaszi utca - Rózsa utca által határolt
területen

**JÓVÁHAGYANDÓ
MUNKARÉSZEK**

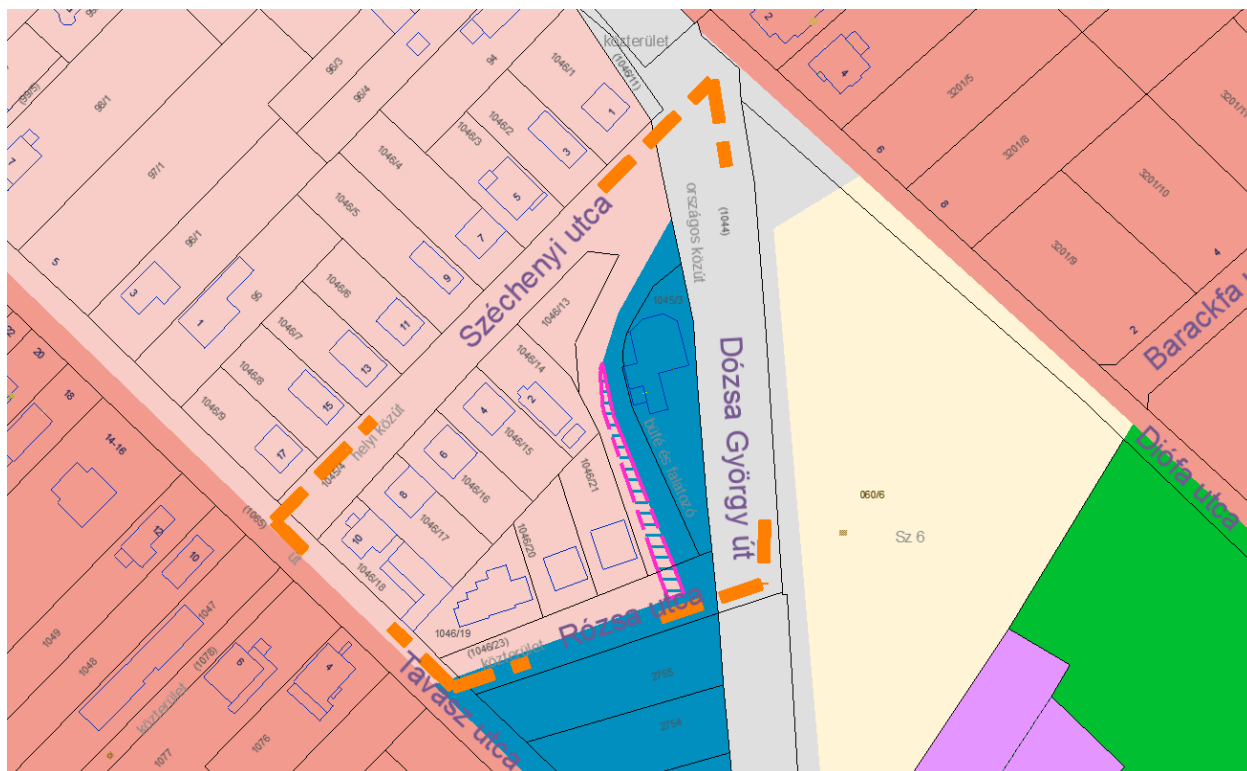
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁSA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT,
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

2023. MÁJUS

1. melléklet a Szada Nagyközség Képviselő-testülete határozatához

SZADA NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
a Dózsa György út – Széchenyi utca - Tavasz utca - Rózsa utca által határolt területen

1. SZADA NAGYKÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 163/2022. KT. HATÁROZATÁNAK MELLÉKLETEKÉNT ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LAP AZ ALÁBBI RÉSZLET TERÜLETÉN MÓDOSUL.



TERÜLETFELHASZNÁLÁS-VÁLTOZÁS:



Lf falusias lakóterület > Vt településközponti t.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A változtatással érintett terület: 209 m²

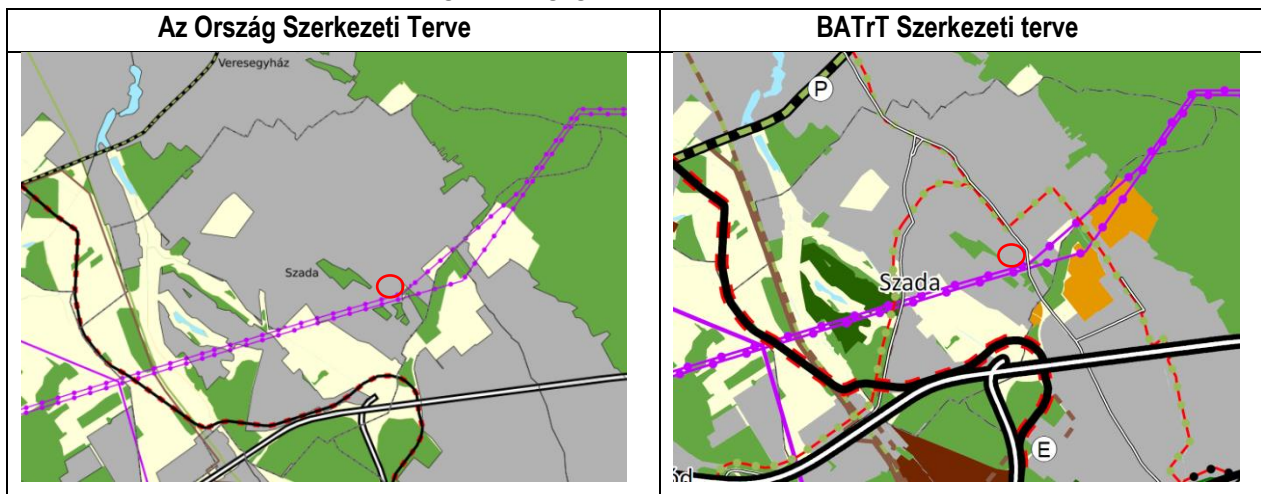
2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖSSZHANGJA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A területrendezési — településrendezési tervek összhangjának igazolása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv. alapján történik. A területrendezési tervek kiegészítő övezeteinek lehatárolását és a rájuk vonatkozó szabályokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM R.) vesszük figyelembe.

Pest megye területrendezési tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (2020. július 1-től hatályos, a továbbiakban PMTrT) 2. § szerint az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed.

A megfelelőséget a hatályos településszerkezeti tervet figyelembe véve, a jóváhagyása óta nem változott jogszabályokban vizsgált térségi és övezeti lehatárolások alapján vizsgáljuk.

2. 1. Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban OTrT) a Trtv. 2. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (a továbbiakban BATrT) a Trtv. 7. melléklete. Az OTrT térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni.

Jelen településrendezési eszközök módosításának területe mind az OTrT, mind a BATrT szerkezeti tervlapján a települési térségben fekszik.

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények OTrT 11. §	Megfelelés igazolása
Települési térség	d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.	Megfelel.

2.2. Térségi övezeteknek való megfelelés igazolása

A változtatással érintett területet a térségi övezetek közül a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

A vizek védelmére a változtatás (lakóterületből vegyes terület, 173 m²) nincs hatással.

Mindkét területen (Lf és Vt) a közművesítettség teljes.

2.3. Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTrT) egyedi övezetei

A PMTrT egyedi övezetei közül Szadát a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti.

A változtatás jellege, nagyságrendje nincs hatással a turisztikai fejlesztésekre.

3. A TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A településrendezési terv leírásának 5. pontja, „A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE” táblázat helyébe az alábbi táblázat lép.

„5. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

TERÜLET FELHASZNÁLÁS	Terület m ²	Terület Ha	biológiai aktivitás- érték szorzó*	biológiai aktivitás- érték érték
Beépítésre szánt				
Lf (falusias lakóterület)	1656217	165,62	2,4	397,50
Lke (kertvárosias lakóterület)	3090493	309,05	2,7	834,43
Vt (településközpont vegyes terület)	496361	49,64	0,5	24,82
Gksz (kereskedelmi szolgáltató terület)	622598	62,26	0,4	24,90
Gip (ipari gazdasági terület)	973769	97,38	0,4	38,95
K-Sp (Nagykiterjedésű sportterület)	134094	13,41	3	40,23
K-Id.O (Idősek otthona)	25043	2,50	3	7,51
K-R (Rekreációs különleges terület)	20128	2,01	3	6,04
K-VH (Vadászház)	4967	0,50	3	1,49
Beépítésre nem szánt				
Z (zöldterület, közpark)	60998	6,10	6	36,60
Má (mezőgazdasági, általános terület)	3535341	353,53	3,7	1308,08
Mk (kertes mezőgazdasági)	51569	5,16	5	25,78
Mt (Tájgazdálkodási mezőgazdasági)	1643842	164,38	3,7	608,22
V (vízgazdálkodási)	49370	4,94	7	34,56
KöÜ (Orsz. Közút és helyi gyűjtőút)	814943	81,49	0,5	40,75
Tk (Természetközeli terület)	158791	15,88	8	127,03
Ev (Védelmi erdőterület)	2485893	248,59	9	2237,30
Eg (Gazdasági erdőterület)	452796	45,28	9	407,52
Ek (Közjóléti erdőterület)	123926	12,39	9	111,53
Kb-T (Bnsz. Temető területe)	40052	4,01	3	12,02
Kb-Öt (Bnsz. Ökoturisztikai terület)	31137	3,11	3,7	11,52
Kb-B (Bnsz. Bányaterület)	150577	15,06	0,2	3,01
Kb-VM (Bnsz. Vízűterület)	12167	1,22	5	6,08
Kb-G (Bnsz. Gázkompresszor állomás területe)	46290	4,63	0,4	1,85
ÖSSZESEN	16681362	1668,14		6347,73

*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. táblázata alapján, 2022. július 16. állapot szerint

SZADA BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE 6348.”

RENDELET-TERVEZET

Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../. (...) önkormányzati rendelete

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendeletének

MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ban meghatározott véleményezőik véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

1. § (1) Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete 2. melléklete B tervlapja az 1. mellékleten lehatárolt területen az 1. melléklet szerint módosul.

2. § A rendelet éééé hh nn-én lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

Szada.....

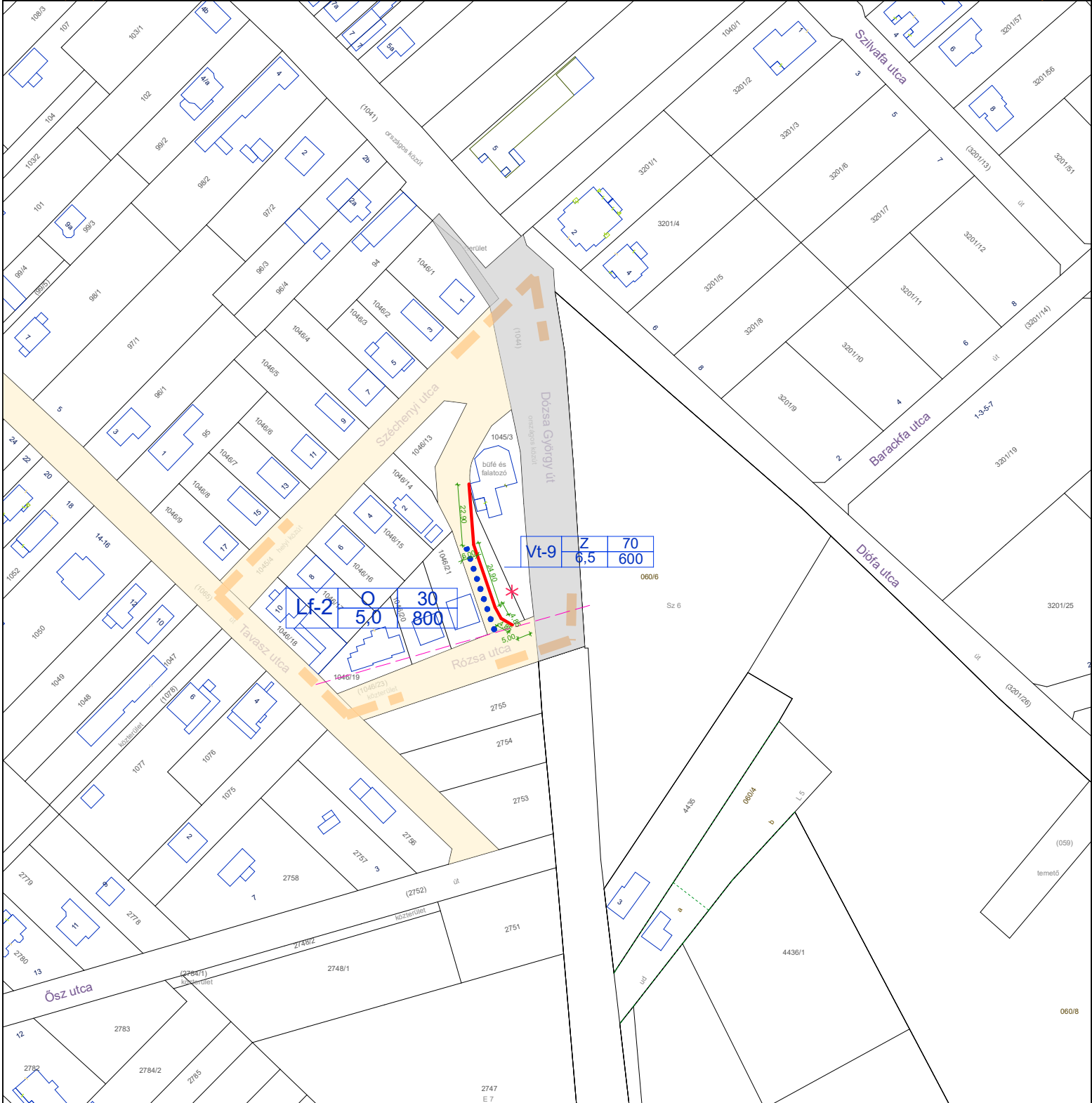
jegyző

1. melléklet a ./..... (.....) ök. rendeletez
SZADA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

M 1: 2000

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2023. május



Megrendelő :
Szada Nagyközség Önkormányzata
 2111 Szada, Dózsa György út 88.

Tervező :
TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
 e-mail: tervezes@tt1.hu
 tel: 0620/244-8492

településrendezés:
NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 01-1641

JELMAGYARÁZAT

A melléklet területi hatálya

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

földrészlet határ
 Gy 3 minőségi osztály jele

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

szabályozási vonal
 övezeti jel*
 országos út, gyűjtőút területe
 egyéb közlekedési célú közterület

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

gyalogút
 javasolt megszüntetés

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

220 kV-os légvezeték bizt. védőtávolsága

* építési övezet esetében: beépítés módja | legkisebb megengedett épületmagasság (m) | legkisebb kialakítható telekméret (m²)
 a beépítési határértékeket az 1. melléklet állapítja meg. Itt csak tájékoztató elem

SZADA

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZETINEK MÓDOSÍTÁSA**

**A DÓZSA GYÖRGY ÚT – SZÉCHENYI UTCA -
TAVASZ UTCA - RÓZSA UTCA ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETEN**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

2023. MÁJUS

SZADA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

módosítása

A Dózsa György út – Széchenyi utca - Tavasz utca - Rózsa utca által határolt területen

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2023. május

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA	2
2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT).....	3
2.1. A tervezési terület elhelyezkedése, regionális összefüggések.....	3
2.2. A terület és a környezet bemutatása.....	3
2.3. Hatályos településrendezési eszközök	6
2.4. A tervezési terület a területrendezési tervekben	6
2.5. Közlekedés	7
2.6. Közműellátás és elektronikus hírközlés	7
2.7. Környezeti adottságok.....	8
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	8
3. 1. A településszerkezeti terv módosítása.....	8
3.2. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása	9
3.3. Közlekedés	10
3.4. Közművesítés, hírközlés	10
3.5. Környezetvédelem, várható környezeti hatások.....	10
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBE	12

1. melléklet: Főépítész feljegyzés

2. *melléklet*: A tervezési terület érintettsége a területrendezési tervekben

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Szada dinamikusan növekvő lélekszámú település, ahol a lakosság számbeli növekedése mellett a lakosság jövedelmi viszonyainak javulásával a települési szolgáltatások színvonalának javulását is elvárja a lakosság.

A helyi kereskedelem és szolgáltatás jelentős része a nagyközség jelentős átmenő forgalmat is bonyolító és elszenvedő főutcája, a Dózsa György út mentén koncentrálódik.

A Dózsa György út déli, Gödöllőhöz közeli szakaszán közel 30 éves múlttal tekint vissza a 6000 fős település népszerű, és jelenleg egyetlen étterme, „A SZŰCS FOGADÓJA” étterem (a továbbiakban „étterem”).

Az étterem telkének geometriája nehézkessé tette volna a megfelelő nagyságú parkoló kialakítását, ezért a telken belüli parkoló kiterjed az étterem és a lakótelkek között húzódó közterületre is.

Az étterem tulajdonosa és az önkormányzat a tulajdonviszonyok rendezéséről döntöttek úgy, hogy a névtelen utca (a Széchenyi utcával egy telken, a 1045/4 hrsz egy része, 289 m²) közlekedésre nem használt, ma is parkolóként kialakított területét az étterem telkéhez (1045/3 hrsz) csatolják.

A rendezést indokolja az is, hogy fejlesztési igényként jelentkezett kellő számú napelem elhelyezése az étterem energiaellátásának fenntarthatóvá tétele érdekében, melyeket más lehetőség híján a parkoló lefedésével, lábon álló tetőkön helyeznének el.

Az étterem telkére meghatározott építési övezet zárt sorú beépítése, és a Vt-9 építési övezetre meghatározott beépítési határértékek változtatás nélkül lehetővé teszik a fejlesztést.

A változtatás tehát az étterem telkére (1045/3 hrsz.) és a telek bővítése céljára részben felhasználni tervezett 1045/4 hrsz. közterületre terjed ki. A Széchenyi utca -Tavasz utca - Rózsa utca - névtelen utca által közrezárt lakótömb semmilyen változtatással nem érintett, területe a névtelen közterülettel és a névtelen közterülettel egy telken lévő Széchenyi utcával való határa és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban 419/2021. Korm. rendelet) 11. § (5) bekezdésnek való megfelelés érdekében („a településrendezési eszközeinek módosítása legalább 1 telektömbre készül”) érdekében része a tervezési területnek.

A településrendezési eszköz véleményezési eljárását a 419/2021. Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontja bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra, hiszen az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

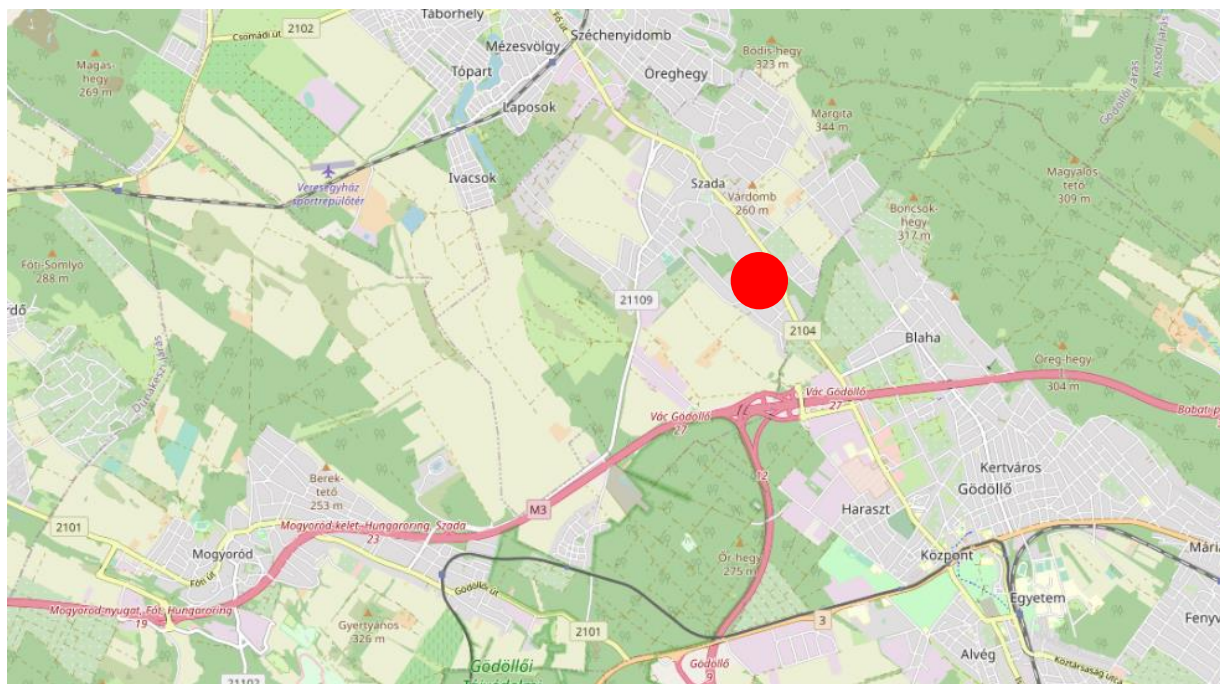
1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT)

2.1. A tervezési terület elhelyezkedése, regionális összefüggések

Szada a Duna bal partján, a főváros agglomerációjában található település. A Gödöllői járás és a Gödöllői kistérség része. Szomszédos települések: Veresegyház, Gödöllő, Mogyoród.

Minden szomszédjával van közvetlen közúti kapcsolat az országos közúthálózaton keresztül. A tervezési terület határát képező Dózsa György út egyben a 2104. j. Vác – Gödöllő országos összekötő út.



2.2. A terület és a környezet bemutatása

A tervezési terület a Dózsa György út mentén a közkezdelt „A SZŰCS FOGADÓJA” étterem telkére (1045/3 hrsz.) és a telek bővítése céljára részben felhasználni tervezett 1045/4 hrsz. közterületre, valamint a szomszédos lakóterületre készül.



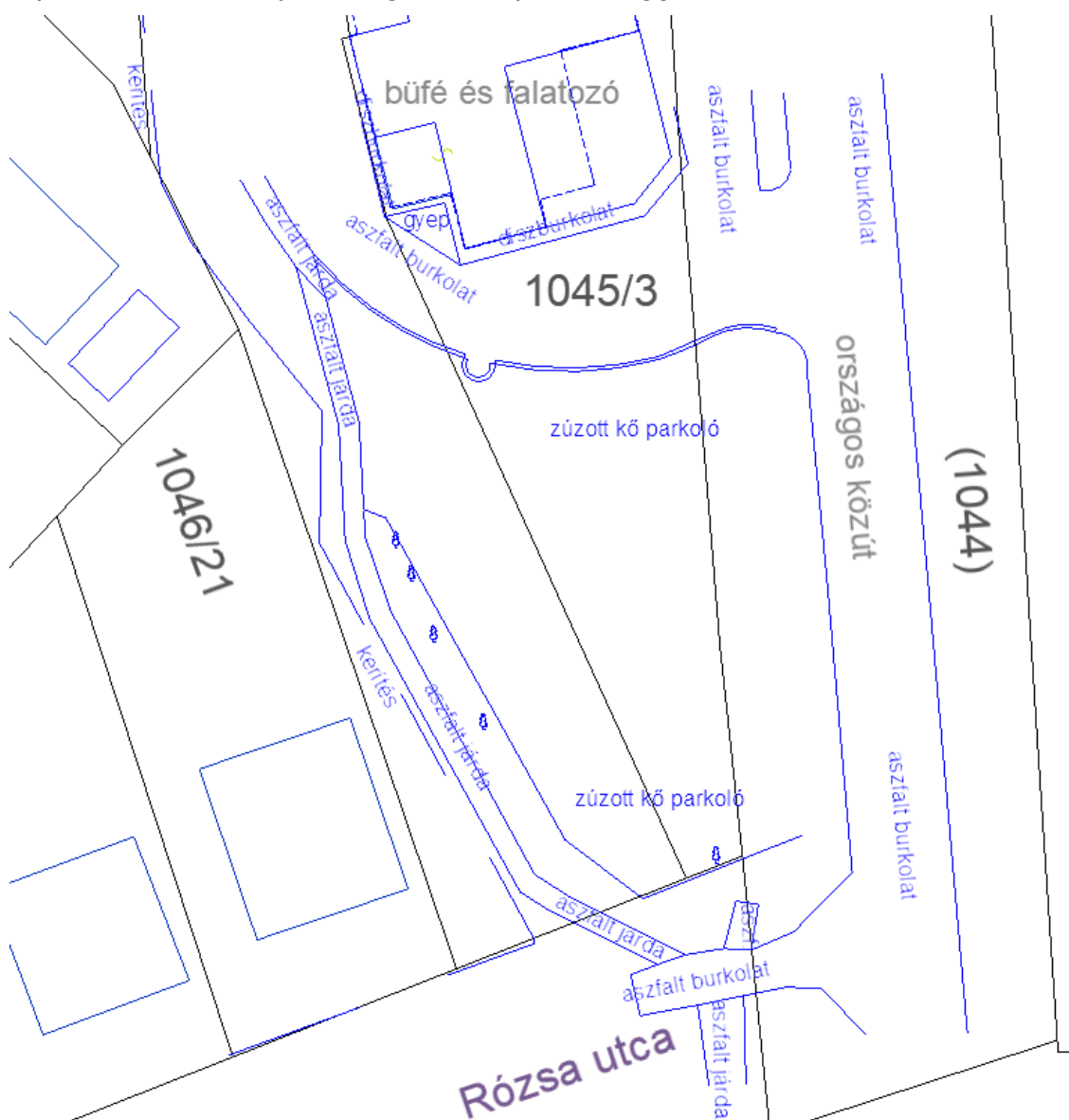
Az étterem szabálytalan, szilvamag-szerű telkét minden irányból közterületek veszik körül. Az épület a telek északi részén épült, nyugati irányban előkert nélkül, a Dózsa György út felé változó méretű előkerttel.

A telek déli részén murvával burkolt parkoló biztosítja az étterem telken belüli parkolását.

A parkoló és az épület közötti területet sokan választják a közterületi útsatlakozás helyett a Dózsa György útra kihajtáshoz, mert ez a tulajdonképpeni telekbehajtó kevésbé veszélyes kihajtást tesz lehetővé.

A parkoló kiterjed a Dózsa György út területére és a 1045/4 hrsz névtelen utca területére is.

A parkolót és a környezetét geodézia pontossággal felmérték:



az épület		a telek	
területe	épületmagassága	területe	beépítettsége
285	kb. 4 m	1022 m ²	28 %

A telken zöldfelület az épület közvetlen környezetében található, területe nincs felmérve.

A Gödöllő irányából, a szadai határon megépült bevásárlóközponttól induló kerékpárút a Rózsa utcánál véget ér.

A Dózsa György úttal ellentétes, nyugati oldalon a Széchenyi utcával azonos telken egy névtelen utca (közterület) választja el az étterem telkét a Széchenyi utca - Tavasz utca - Rózsa utca által határolt tömb lakótelkeitől. Az utca északi része gépkocsiközlekedésre is használt, az itt közlekedők az étterem telkén keresztül hajtanak ki a Dózsa György útra, a fentiek szerint. A déli részt részben a murvás parkoló egy része foglalja el. A parkoló és a lakótelkek között kizárólag gyalogos közlekedésre használt, 1,15 m széles burkolt gyalogjárda épült, amelyet igényesen kialakított zöldsáv és fasor kísér. A 1046/21 hrsz. telek kerítése kiépült a közterületre.

A környező lakóterületek fölszintes, földszint + tetőteres családi házakkal épültek be, amelyekhez az étterem léptékben alkalmazkodik.

Google fotó:



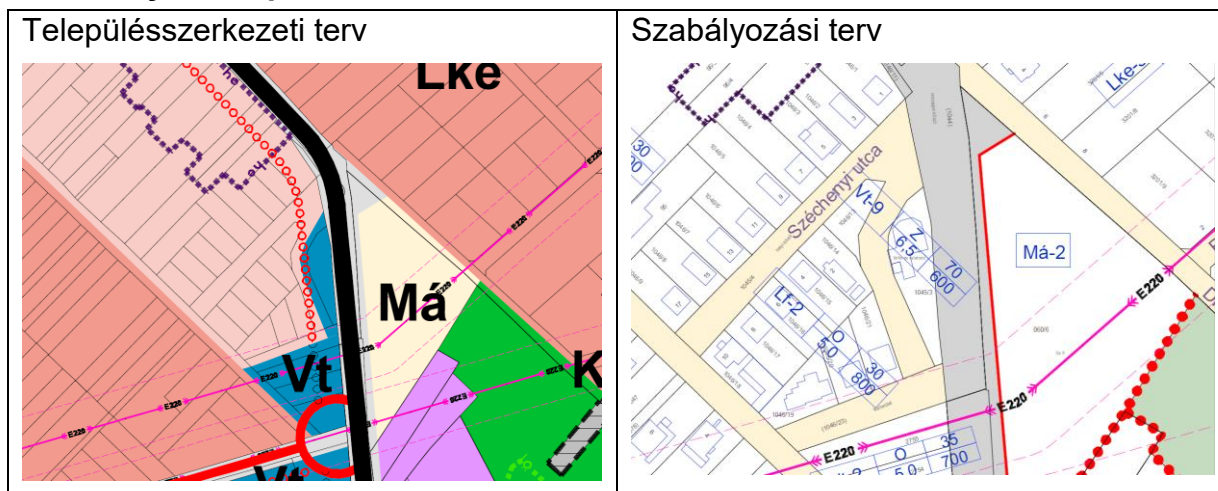
Saját fotó, jelenlegi állapot:



A tervezési terület környezete nagyrészt lakóterület. Az étteremmel szemben egy mezőgazdasági terület ékelődik a beépítésre szánt területek közé, a Rózsa utca túloldalán önkormányzati tulajdonú telkek csoportja található, melyet közparkként használnak.

A tervezési terület kis lejtésű, az utakat és a parkolót kisebb rézsűkkel alakították ki.

2.3. Hatályos településrendezési eszközök



Az étterem telke a településszerkezeti terven településközpont vegyes, a környezet lakóterület. A Dózsa György út országos mellékút, mellette tervezett kerékpáros nyomvonal jelölt. A területet semmilyen védettség nem érinti.

A településrendezési tervek tervlapjain feltüntetésre kerültek a 220 kV villamosenergia átviteli hálózat nyomvonalai, a védőtávolság érinti a Rózsa utcai lakótelkek előkertjét.

A hatályos szabályozási terv szerint az étterem telke Vt-9 építési övezet, ahol a beépítési határértékek a helyi építési szabályzat 1. melléklete szerint:

(3. Településközpont terület építési övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési	beépítés	az építési telkek				az épület
2.	övezet	és módja	legkisebb kialakítható terület		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagasság
3.	jele		terület	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
13.	Vt-9	Z	600	12	70	10	6,5

A lakóterület Lf-2 építési övezet, változtatási szándék nincs.

2.4. A tervezési terület a területrendezési tervekben

A tervezési terület helyét, érintettségét a területrendezési tervekben (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a kiegészítő MvM rendelet) a belterület részeként települési térségben fekszik.

Az országos és kiemelt térségi övezetek közül egyik övezet sem érinti a tervezési területet.

Pest Megye Területrendezési Terve szerint Szadát a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti (a lehatárolás települési szintű).

2.5. Közlekedés

A terület közúti megközelíthetősége kiváló. A terület közvetlenül a Dózsa György út, ami egyben a Gödöllő-Vác a 2104. j. Vác – Gödöllő országos összekötő út mellett fekszik, a teleknek közvetlen behajtója van.

Az árufeltöltés a Névtelen utca felől történik.

A Dózsa György út mellett, a bevásárlóközponttól a Rózsa utcáig, gyalogos-kerékpáros út épült. A településszerkezeti terv ennek folytatásaként tervezett kerékpárutat jelöl. A területrendezési tervekben jelölt térségi kerékpárút szadai szakasza elkerüli a területet.

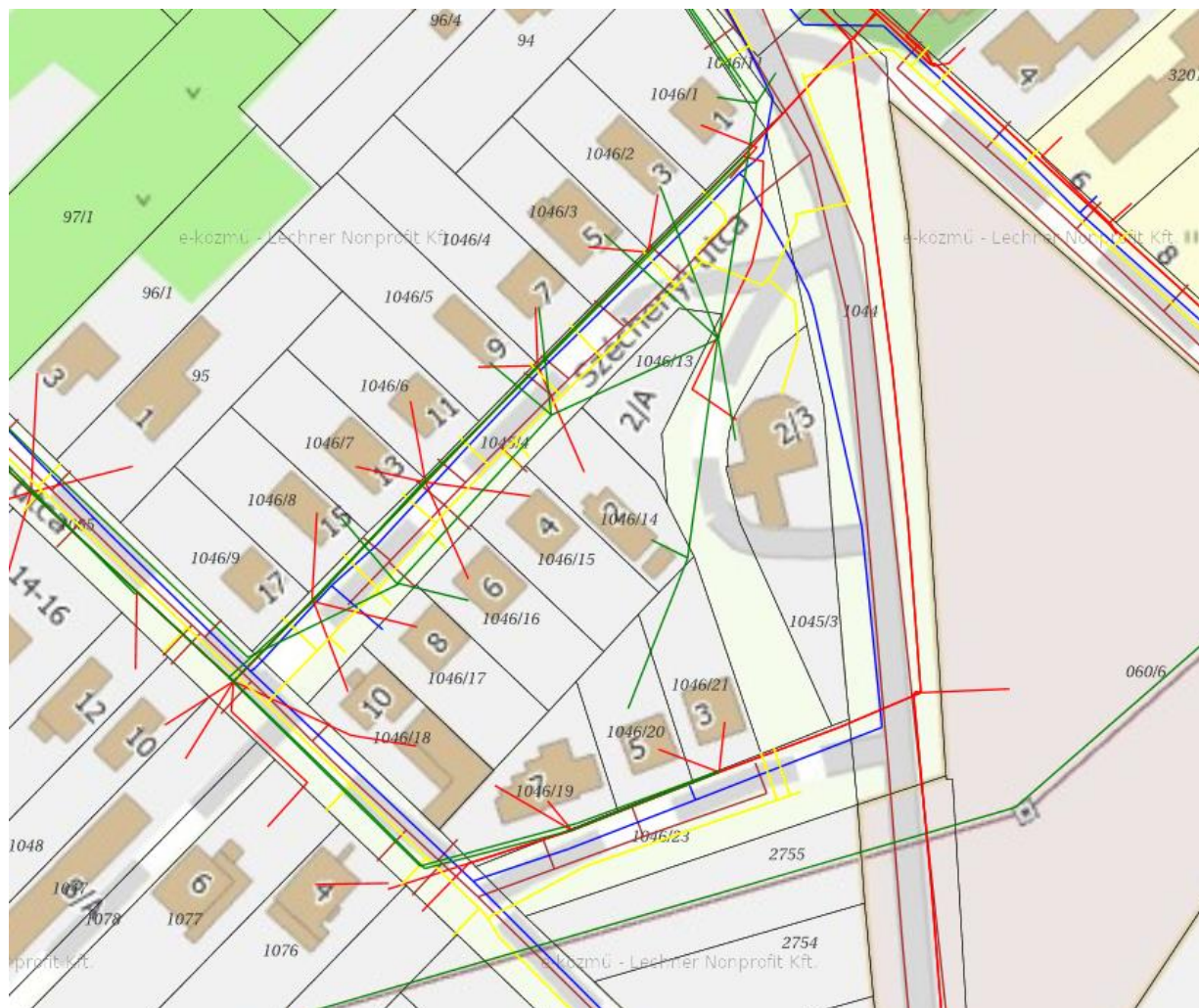
A Névtelen utca egy szakasza kizárólag gyalogos közlekedésre használt, itt 1,15 m széles burkolt járda épült, így a Széchenyi utca és a kiépített gyalogos-kerékpáros út kapcsolata legalábbis gyalogosan megoldott.

Az étterem parkolása a saját parkolójában megoldott. A lakóterületen a parkolás szintén telken belül tervezett.

2.6. Közműellátás és elektronikus hírközlés

Az étterem teljesen közművesített, a közüzemi hálózatokra kötött.

A lakóterület szintén teljes közművesítettséggel ellátott.



Az étterem és a lakótelkek közötti névtelen utcát közműhálózat az e-közmű adatszolgáltatása alapján nem érinti.

A tervezési terület lakótelkeinek déli, előkertjei részét érinti a 220 kV villamosenergia átviteli vezeték védőtávolsága.

2.7. Környezeti adottságok

A javasolt változásnak a meglévő állapothoz képest a környezeti állapotot rontó hatása nincs.

A változtatással lehetővé válik az a fejlesztés (napelemek telepítése), amelynek pozitív környezeti hatása a megújuló energia felhasználása.

A parkoló árnyékolása a használat szempontjából kedvező.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

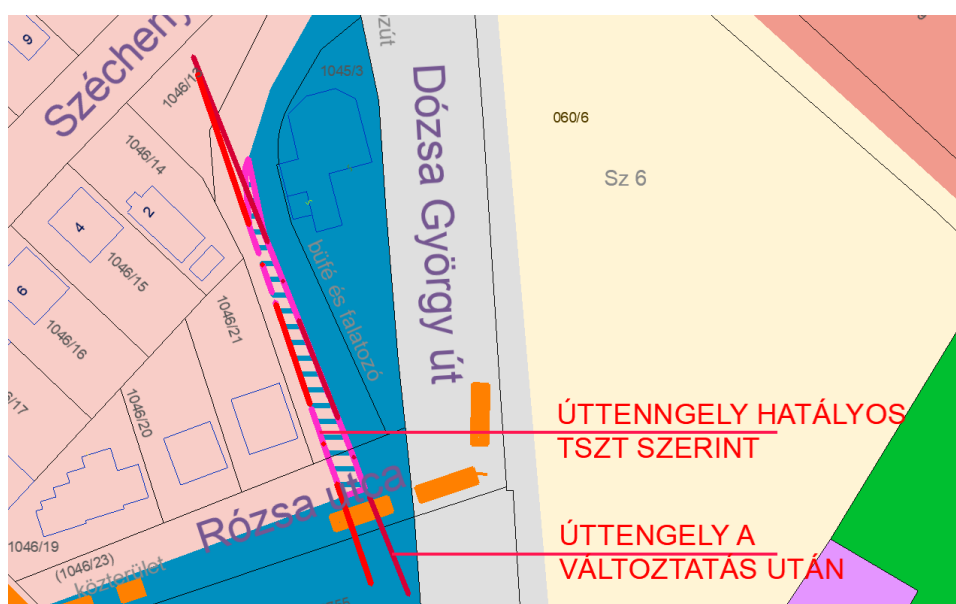
3. 1. A településszerkezeti terv módosítása

Tervezési feladat a településrendezési eszközök olyan módosítása, hogy a névtelen utca (a Széchenyi utcával egy telken, a 1045/4 hrsz egy része, 289 m²) közlekedésre nem használt, ma is parkolóként kialakított területét az étterem telkéhez (1045/3 hrsz) csatolhassák.

A településszerkezeti tervben a közterület határának változásából következően a területfelhasználási egységek lehatárolása és így területe változik.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) 9. § (8) bekezdés b) pontja szerint eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani.

A változtatással érintett 1045/4 hrsz. közterületrészen a falusias lakó és a településközponti terület találkozik, így a közterület változása területfelhasználás-változást is magával von.



A területfelhasználás-változás területe 209 m².

A területfelhasználás változása miatt módosul a településszerkezeti tervben a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték számítás. A biológiai aktivitásérték mutatóit a hatályos településrendezési eszközökkel azonosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. táblázata alapján.

„5. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

TERÜLET- FELHASZNÁLÁS	Terület m ²	Terület Ha	biológiai aktivitás- érték szorzó*	biológiai aktivitás- érték érték
Lf (falusias lakóterület)	1656426 -209=1656217	165,64 165,62	2,4	397,54 397,50
Vt (településközpont vegyes terület)	496152 +209=496361	49,62 49,64	0,5	24,81 24,82
ÖSSZESEN				6347,76 6347,73

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell biztosítani. Szada biológiai aktivitásértéke egyébként a változtatással az értéket egész számra kerekítve nem változik, 6348 marad.

A településszerkezeti terv módosításának összhangját a területrendezési tervekkel a dokumentáció 2. mellékletében igazoljuk.

3.2. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása

Szada helyi építési szabályzatát 2022. decemberében hagyták jóvá, az eljárás 2021. július 16-át megelőzően indult, így a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján fogadták el. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (6) bekezdés értelmében a településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A településrendezési eszközök módosításának célja az, hogy a közterület egy része a 1045/3 hrsz. telekhez legyen csatolható. A cél eléréséhez a szabályozási tervet, és ebből következően a helyi építési szabályzatot is módosítani kell.

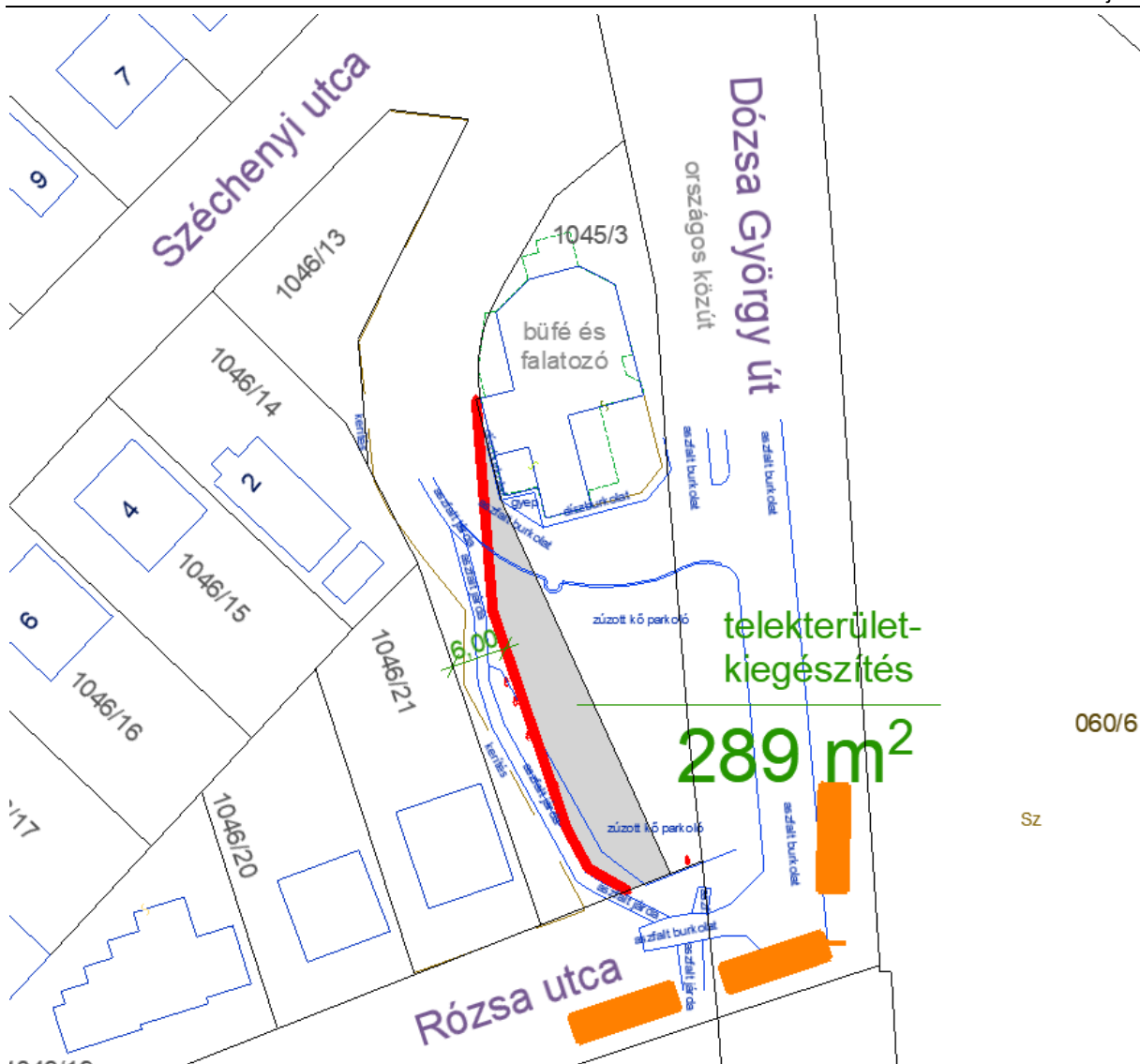
A HÉSZ-t módosító rendelet mellékleteként Szada szabályozási tervének B tervlapját módosító térképrészlet kerülhet elfogadásra, majd a rendelet egységes szerkezetben foglaláskor a B tervlap és a módosító melléklet is egységes szerkezetbe kerül.

Az útterület meghatározása (újraszabályozása) a használat alapján történik. A meglévő burkolatokat felmérték. A 1045/4 hrsz. területéből közterület marad a közlekedésre, -közúti és gyalogos-, használt rész.

A megépült járda teljes egészében közterületen marad.

Az az útszakaszt, amelyiknek a területe, szélessége a tervek szerint lecsökken, távlatban sem kell, sőt, nem is javasolt közúti közlekedésre használni.

Az egyesített telek területe 1022 m²+289 m²=1311 m² lesz.



Az étterem telkére alkalmazott Vt-9 és a lakóterületen alkalmazott Lf-2 építési övezet megfelelő, azokon változtatni nem szükséges.

3.3. Közlekedés

A közlekedési hálózatra a módosításnak nincs hatása, a tervezett közlekedési hálózat nem módosul.

3.4. Közművesítés, hírközlés

A tervezett közművesítettség teljes.

A módosítás miatt a tervezési területen a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások megváltoztatása nem indokolt.

3.5. Környezetvédelem, várható környezeti hatások

A tervezett változtatás a környezetvédelem szempontjából nem releváns.

1. melléklet

„SZADA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A Dózsa György út – Széchenyi utca - Tavasz utca - Rózsa utca által határolt területen MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT” 2023. májusában készült dokumentációhoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

2023. május 2.

Szada Nagyközség főépítésze

2. melléklet

„SZADA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA A Dózsa György út – Széchenyi utca - Tavasz utca - Rózsa utca által határolt területen MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT” 2023. májusában készült dokumentációhoz

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK BEN

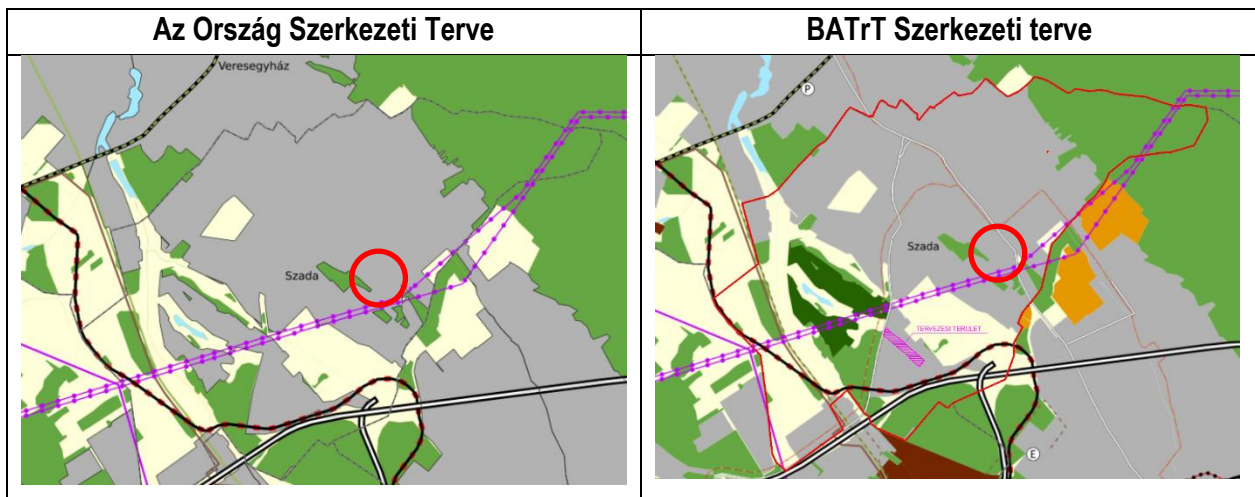
AZ ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA AZ ALÁBBI JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN TÖRTÉNIK:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.)

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM R.)

Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet

1. Térszerkezeti tervek



Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban OTrT) a Trtv. 2. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (a továbbiakban BATrT) a Trtv. 7. melléklete. Az OTrT térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT módosítás) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti Tervének való megfelelés kerül értékelésre.

A tervezési terület települési térségben fekszik. A Trtv. 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

2. Térségi övezetek

A módosítás területének érintettségét az országos és a kiemelt térségi övezetekkel a hatályos településrendezési terv felhasználásával igazoljuk.

2.1. Eszerint Szada érintett Az országos ökológiai hálózat övezetével, az Erdők övezetével, az Erdőtelepítésre javasolt terület övezetével és a Tájképvédelmi terület övezetével, de a tervezési terület ezen övezetek területén kívül esik.

Szada érintett a Vízminőség-védelmi terület övezetével. Vizsgáljuk a tervezési terület érintettségét.

Vízminőség-védelmi terület



A tervezési terület nem érintett a vízminőségvédelmi terület övezetével.

2.2. A kiemelt térségi övezetek közül Szada közigazgatási területe nem érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével és a földtani veszélyforrás terület övezetével, ugyanakkor része az ásványi nyersanyagvagyon övezetének.

3. Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet

A Pest Megye Területrendezési Terv vizsgálata során a hatályos településszerkezeti terv 4.5. fejezetére támaszkodunk.

Eszerint Szadát a **a TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE érinti (a lehatárolás települési szintű).**

A Pest Megyei Önkormányzat 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete 10. § szerint 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.

A tervezett változtatás az előírás szempontjából nem különbözik a hatályos településrendezési eszközöktől.