

**SZADA**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

**M Ó D O S Í T Á S A**

A JÓKAI MÓR UTCA 58/A,

**MEGLÉVŐ TÉSZTAÜZEM BŐVÍTÉSE  
TERÜLETÉN**

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

**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

**2026. január**

**SZADA**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**M Ó D O S Í T Á S A**

JÓKAI MÓR UTCA 58/A,  
**MEGLÉVŐ TÉSZAÜZEM**  
**bővítése területén**

2026. január

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

---

**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

---

**Tartalom**

**Jóváhagyandó munkarész:**

Helyi építési szabályzat módosító rendelet-tervezet  
Szabályozási terv módosítása

**Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat**

szöveges rész önálló tartalomjegyzék szerint

1. melléklet: indító határozat
2. melléklet: főépítési feljegyzés
3. melléklet: tervezett helyszínrajz

**SZADA**  
Helyi Építési Szabályzata és a Szabályozási terv módosítása  
a JÓKAI MÓR UTCA 58/A, MEGLÉVŐ TÉSZTAÜZEM bővítése  
területén

---

**RENDELETTERVEZET**

2026. január

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

**Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének**

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

**Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

[1] Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy a helyi építési normák megalkotásával egyes célzott fejlesztések érdekében olyan helyi építési szabályozást alakítson ki, amelyek a helyi kisvállalkozások térbeni fejlesztési lehetőségeit bővítik.

[2] Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében 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 partnerek és szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1. §**

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 14. § a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az Lf-3 építési övezetben

- a) a 25 m<sup>2</sup>-t meghaladó nettó alapterületű, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést főépületben kell elhelyezni,
- b) az előkert 2 m, tekintet nélkül a 4. § (6a) bekezdés a) pontjára,
- c) nem kell alkalmazni a 4. § (11) bekezdését.”

**2. §**

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 1. pontja, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI 1. „Falusias lakóterületek építési övezetei” táblázata helyébe az 1. melléklet szerinti táblázat lép.

SZADA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA a  
JÓKAI MÓR UTCA 58/A, MEGLÉVŐ TÉSZTAÜZEM BŐVÍTÉSE területén

---

RENDELETTERVEZET

2026. január

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

**3. §**

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

*(A 2. melléklet a szabályozási terv, a véleményezéshez csak az A szelvény módosuló részének kivágatát mellékeljük, de a rendelet módosítása a 2. melléklet teljes cseréjével valósul meg)*

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**SZADA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA a  
JÓKAI MÓR UTCA 58/A, MEGLÉVŐ TÉSZTAÜZEM BŐVÍTÉSE területén**

RENDELETTERVEZET

2026. január

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

1. melléklet a .....önkormányzati rendelethez

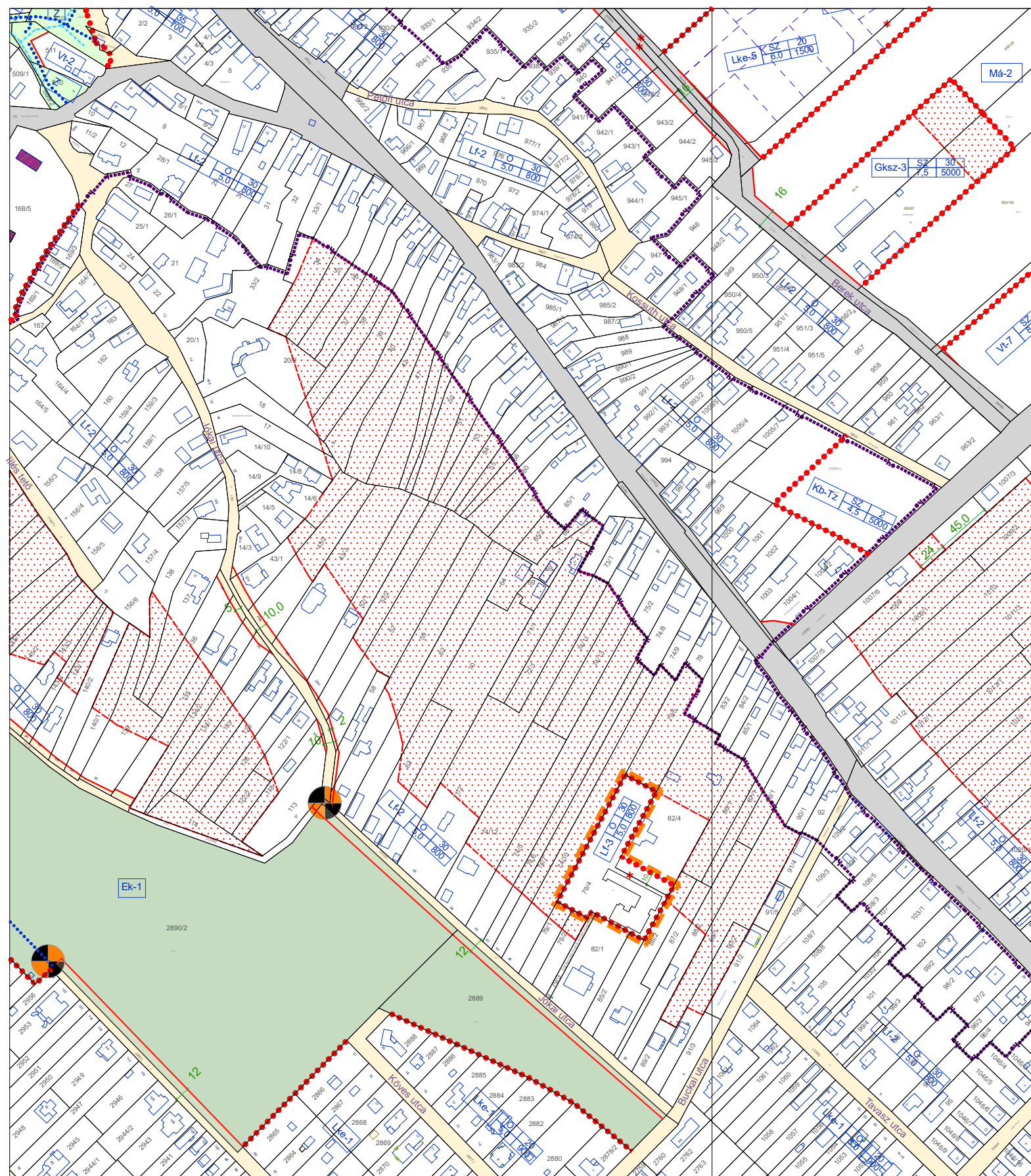
**(1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**

**1. Falusias lakóterületek építési övezetei)**

”

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

”







**A SZELVÉNY**

**B SZELVÉNY**

 megváltozó szabályozási terület

a HÉSZ 2. melléklet jelkulcsának vonatkozó része

 építési övezet határa  
 Telek be nem építhető része

 Lf-3 építési övezet jele  
 javasolt megszüntetés

SZADA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA  
A JÓKAI MÓR UTCA 58/A,  
**MEGLÉVŐ TÉSZTAÜZEM BŐVÍTÉSE**  
területén

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2025. január

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 TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE .....	3
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	4
2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv .....	4
2.2.2. Szada Helyi Építési Szabályzata .....	5
2.2.3. Hatályos Településképi dokumentumok .....	8
2.2.4. A tervezési terület a területrendezési tervekben.....	9
2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET .....	10
2.3.1. A tervezési terület és környezete .....	10
2.3.2. A változtatással érintett telkek .....	11
2.3.3. Örökségvédelem .....	12
2.4. MEGLÉVŐ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA.....	12
2.4.1. Közlekedés, megközelíthetőség.....	12
2.4.2. Közművesítettség .....	13
2.5. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK .....	13
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	14
3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A BŐVÍTÉS TERÜLETÉN.....	14
3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	17
3.2.1. A helyi építési szabályzat módosítása.....	17
3.2.2. A szabályozási terv javasolt módosítása .....	19
3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁS UTÁN ..	20
3.4. A JOGSZABÁLYI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS .....	23
3. 4.1. Általános jogszabályi követelmények .....	23
3.4.2. A módosítás összhangja a területrendezési követelményekkel.....	23

1. melléklet: indító határozat
2. melléklet: főépítési feljegyzés
3. melléklet: tervezett helyszínrajz



## 1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Szada dinamikusan növekvő település, ahol a lakosság számbeli növekedése mellett a település nemzetgazdaságban betöltött szerepe is egyre jelentősebb.

A nagy ipari szereplők mellett a település identitása, társadalma és gazdasága szempontjából kiemelt fontosságú a helyi kisvállalkozók szerepe.

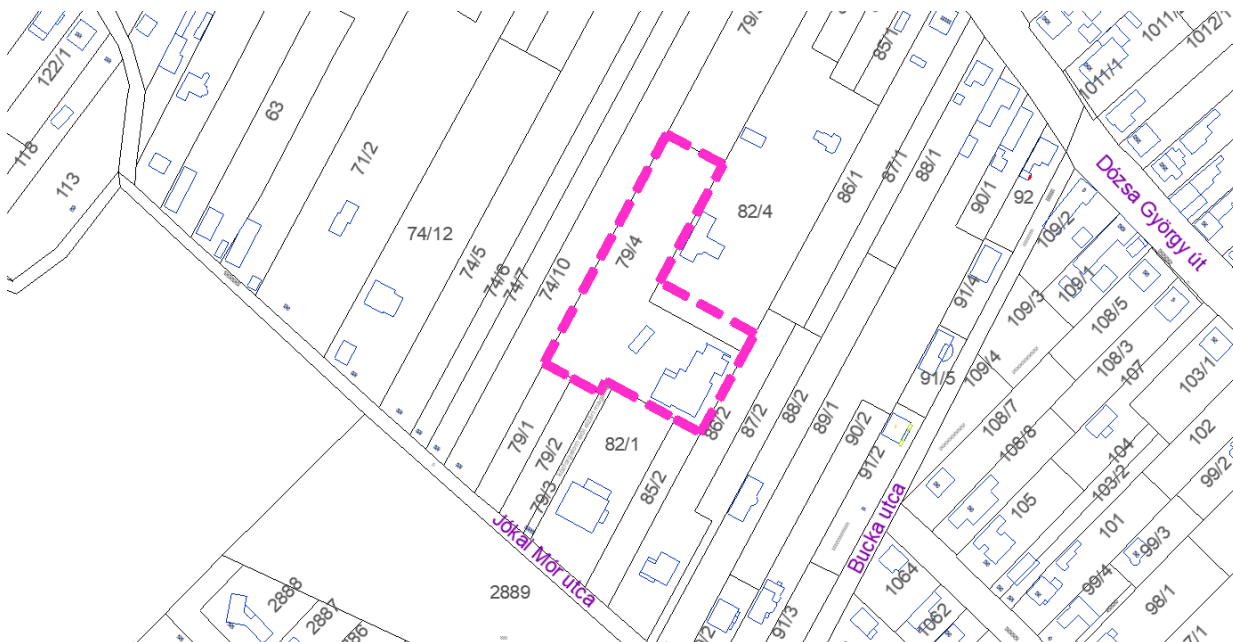
A településrendezési eszközök módosítását Molnár Illés egyéni vállalkozó (a továbbiakban Vállalkozó) kezdeményezte, aki 1982 óta foglalkozik tésztakészítéssel Szadán. Üzemében 1990-től állít elő üzemi körülmények között különböző csigatésztaikat, amiket azóta is folyamatosan fejleszt. A munkatársak jól képzett tésztaipari szakemberek. A létszám jelenleg 15 fő, akikkel szinte a kezdetektől együtt dolgoznak.

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

A vállalkozás 2017-ben építési engedélyt szerzett egy további új üzemépületrész elhelyezésére a jelenlegi telephelyen belül. Az üzem eme utolsó bővítését eddig nem sikerült megvalósítani, most azonban, pályázati lehetőséget felhasználva, lehetőség nyílik a fejlesztésre. Az építési engedély meghosszabbítása akadályokba ütközik, részben a helyi építési szabályozás megváltozása miatt.

A Vállalkozó telepítési tanulmánytervet készítettett és településrendezési szerződést kötött, amely alapján Szada Önkormányzatának képviselő-testülete vállalta, hogy a bővítés területén módosítja a szabályozási tervet.

**A HÉSZ és a szabályozási terv módosításának célja az érintett Jókai Mór utca 58/A telken az itt működő száraztészta üzem beruházás utolsó (III.) ütem megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása.**



A fejlesztést a jelenlegi üzem területén, a 79/4 hrsz telken, valamint a 82/4 hrsz. telek egy részén tervezik megvalósítani. A tervezési terület a vonatkozó szabályoknak megfelelően a változtatással érintett telket tartalmazó tömb, amelyet a Jókai Mór utca, a Székely Bertalan út, a Dózsa György út és a Buckai utca határolnak, de ténylegesen



változtatás a 79/4 és a 82/4 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEK egy részének területén tervezett.

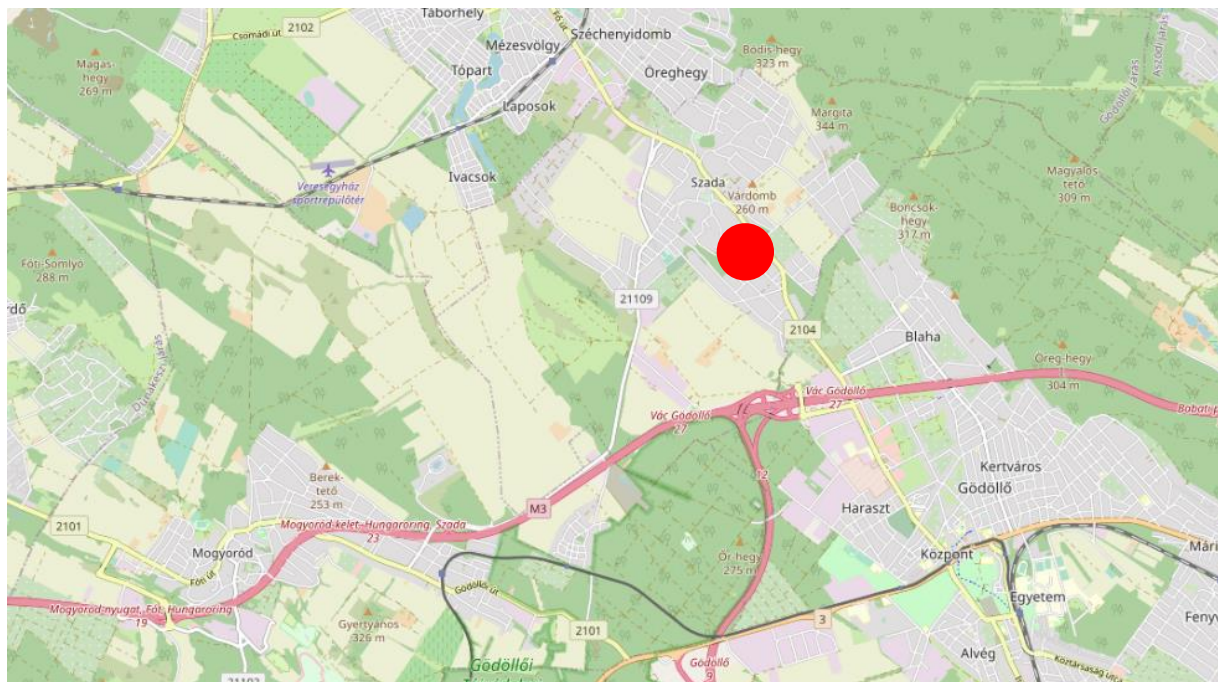
### A településszerkezeti terv nem módosul.

A településrendezési eszköz véleményezési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontja bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra.

## 2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT)

### 2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület a vonatkozó szabályoknak megfelelően az a Jókai Mór utca, a Székely Bertalan út, a Dózsa György út és a Buckai utca által határolt terület. A Székely Bertalan út és a Dózsa György út az országos úthálózati elemek, előbbi Mogyoródot, utóbbi Gödöllőt köti össze Veresegyházzal Szadán keresztül. Mindkét út csomóponttal kapcsolódik az M3 gyorsforgalmi úthoz.

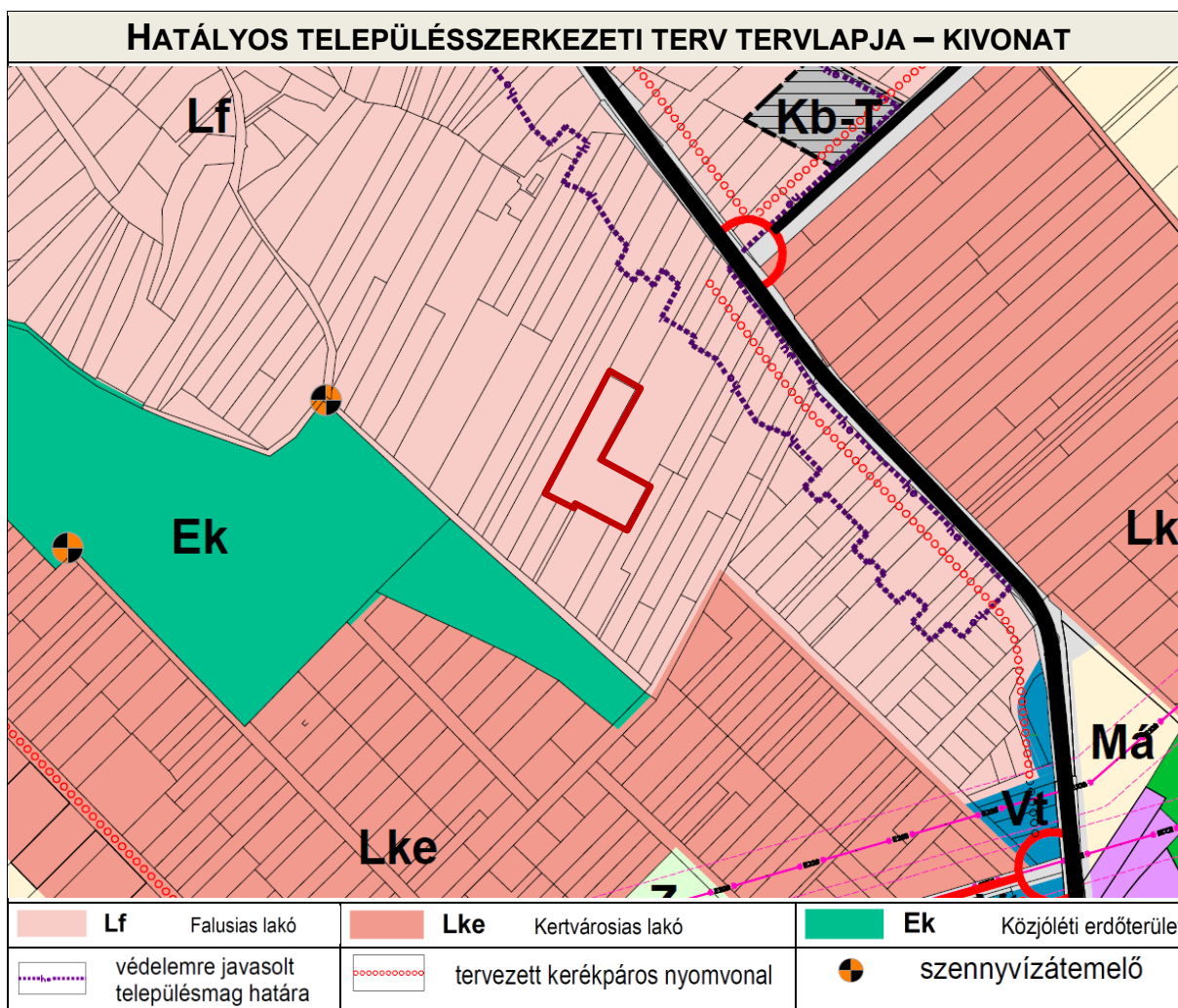


## 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv

Szada Nagyközség hatályos Településrendezési Eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra.

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



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

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

A településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett területek egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi

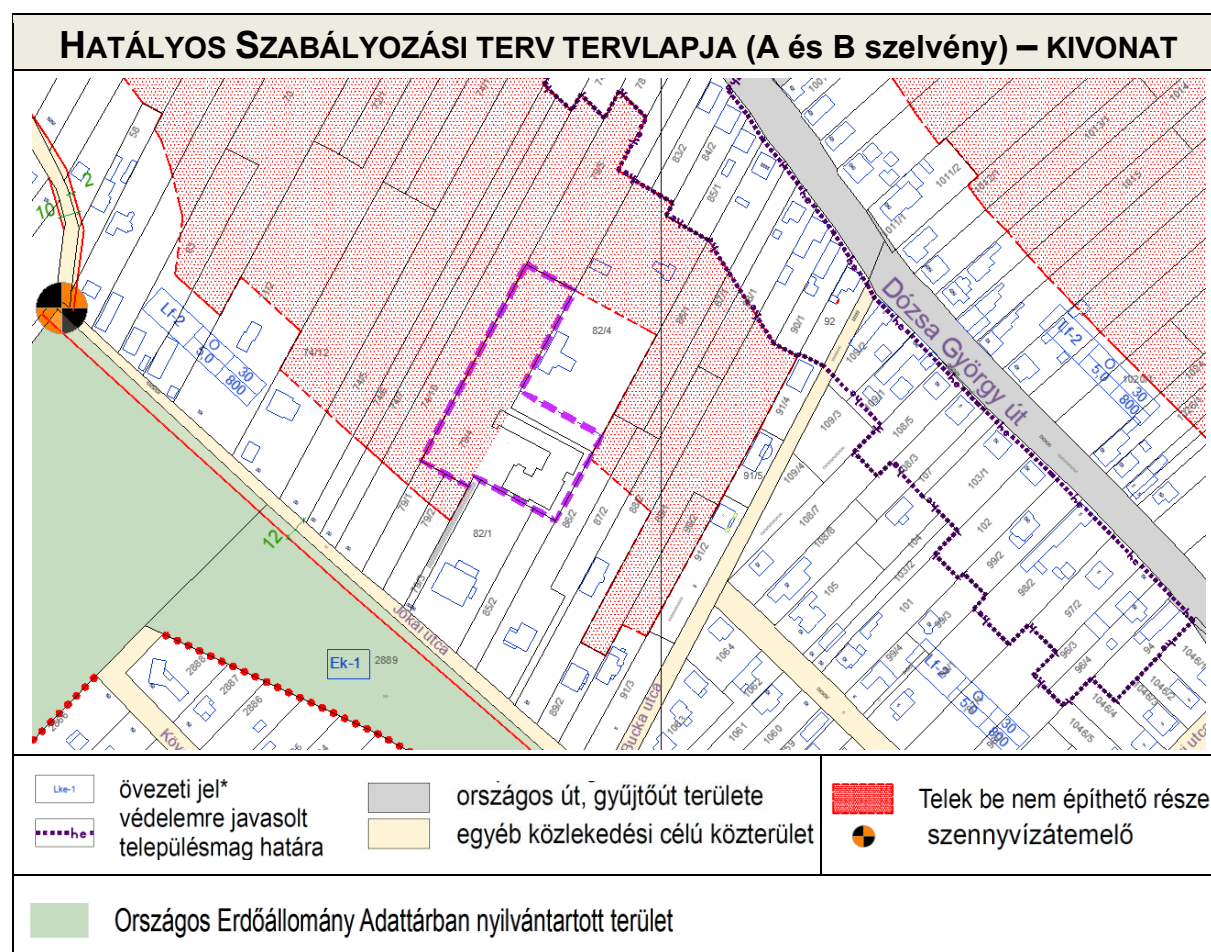
jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

A Dózsa György út országos mellékút, a Székely Bertalan út érintett szakasza helyi gyűjtőút.

## 2.2.2. Szada Helyi Építési Szabályzata

### Szabályozási terv

Szada szabályozási terve 2 szelvényen dokumentált, a tervezési terület az „A” szelvényen van, de a változtatással részben érintett 82/4 hrsz telek változtatással nem érintett része a B szelvényre is átnyúlik.



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

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

A Dózsa György út (2104 j. út Vác - Gödöllő) és a Székely Bertalan út országos út területe, a Buckai utca és a Jókai Mór utca egyéb közlekedési célú közterület. A szabályozási terven a Jókai Mór utca tervezett szabályozási szélessége 12 m, a



tervezett kiszabályozás érinti az Ek-1 jelű közjóléti erdőterületbe sorolt adattári erdőterületet.

### Helyi építési szabályzat normaszövege

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

HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – 22/2022. (XII.16.) önk. rendelete
<p style="text-align: center;"><b>1. A rendelet hatálya és értelmező rendelkezések</b></p> <p>2.§ E rendelet alkalmazásában:</p> <p>2. Fő rendeltetés: lakó övezetben lakó, valamint minden olyan más rendeltetés, amit az építési övezet előírásai fő rendeltetésként határoznak meg.</p> <p>3. Kiegészítő rendeltetés: lakó építési övezetben – a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azzal együtt elhelyezhető rendeltetés.</p> <p>7. főépület: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek.</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;"><b>3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások</b></p> <p>4.§ (6a) Oldalhatáron álló beépítés esetén</p> <p>a) előkert 5 méter kivéve 4. § (7) és (8) bekezdésében foglaltakat,</p> <p>b) a hátsókert mérete 6 méter,</p> <p>c) az oldalkert az építési övezetre megállapított épületmagasság értékével megegyező.</p> <p>(10) A 2. mellékleten telek be nem építhető részeként jelölt telekrészeket olyan hátsókertnek kell tekinteni, ahol épület nem helyezhető el.</p> <p>(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.</p>
<p style="text-align: center;"><b>5. A telken belüli parkolók és magánutak kialakításának szabályai</b></p> <p>10. § (1) Új magánút számára legalább 12 m szélességű telket kell kialakítani.</p> <p>(2) Magánterületen megvalósuló utakat, parkolókat a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint kell kialakítani.</p> <p>(3) A 10 m vagy szélesebb magánút legalább egyik oldalán fasort kell telepíteni.</p>
<p style="text-align: center;"><b>4. Természet-, táj-és környezetvédelmi előírások</b></p> <p>6.§ (7) A be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket építési telkeken belül és közterületen is a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani.</p>

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

## II. Fejezet

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### 7. Lakóterületek beépítésének szabályai

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

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

.....

(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.

(4) Lakóterületen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) nem háztartási célú raktárépület.

(5)...

(6) Lakóterületen **legfeljebb 25 m<sup>2</sup> nettó 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

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

A HÉSZ és szabályozási terv célja szempontjából kiemelt jelentőségű annak vizsgálata, hogy a hatályos szabályozás hogyan rendelkezik az OTÉK által a falusias lakóterületen nem tiltott gazdasági tevékenységi célú rendeltetések elhelyezhetőségéről. Megállapítható, e tekintetben ellentmondásos a rendelet: a 2. § 8. pont szerint

*melléképület nem szolgálhatja gazdasági tevékenység folytatását, ugyanakkor a 14. § (6) bekezdés b) pont szerint a falusias építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés elhelyezhető melléképületként, legfeljebb 25 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel.*

### A HÉSZ 1. melléklete, a beépítés határértékei

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

#### **1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**

##### **1. Falusias lakóterületek építési övezetei**

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

#### **2.2.3. Hatályos Településképi dokumentumok**

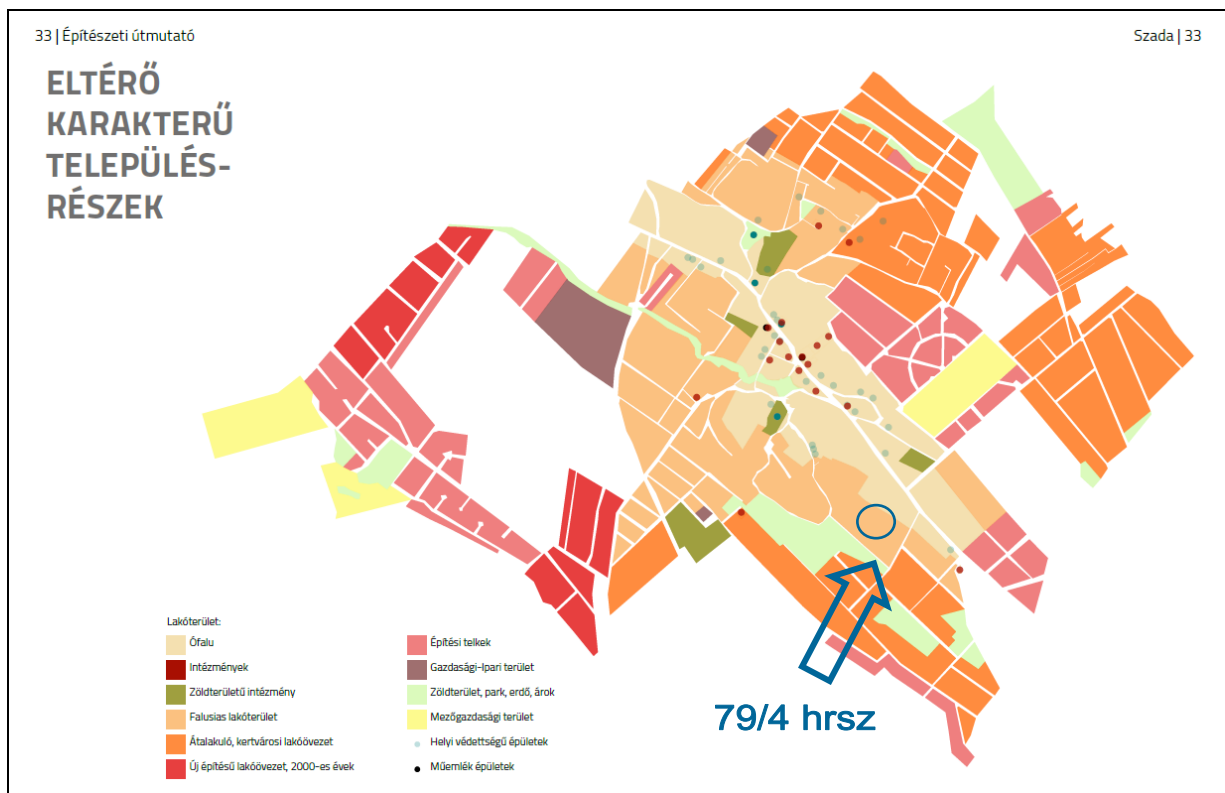
Szada hatályos Településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

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

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

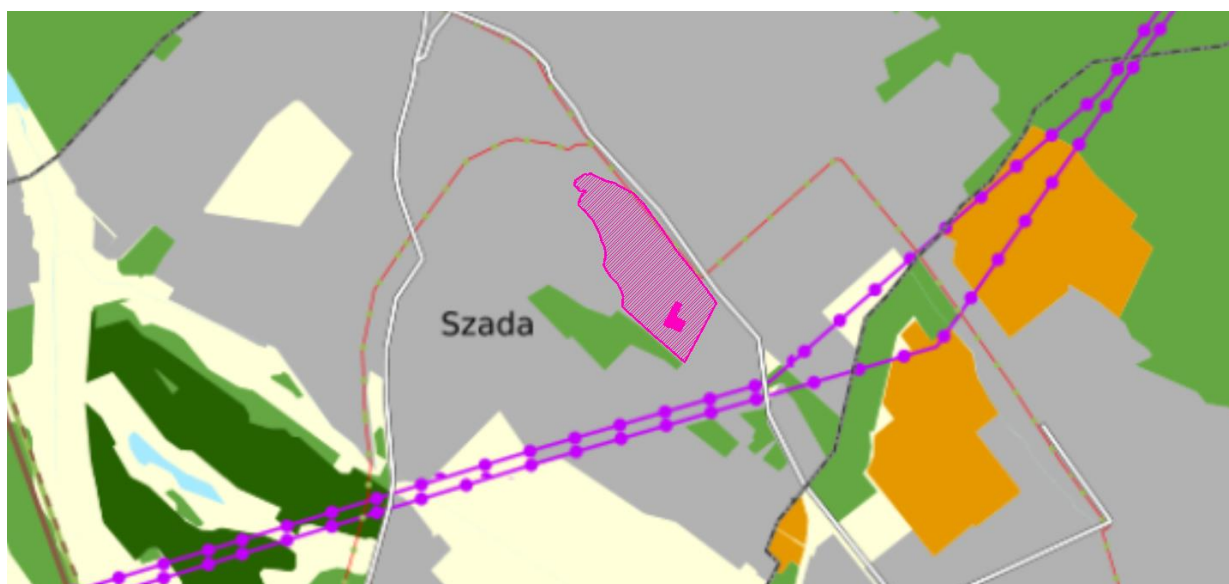
A tervezett módosítás megfelel a Településképi dokumentumok szerinti előírásoknak.





#### 2.2.4. A tervezési terület a területrendezési tervekben

Szada településrendezési eszközei összhangban vannak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel. A tervezési terület a területrendezési tervekben a települési térséghez tartozik.



Szada szinte egész közigazgatási területét, ezen belül a tervezési terület tömbje egy részét is érinti az országos vízminőségvédelmi terület övezete.

Egyéb térségi övezet nem érinti a tervezési terület tömbjét.

## 2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

### 2.3.1. A tervezési terület és környezete

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

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



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



*A Buckai utca*



*A Buckai utca és a Jókai Mór utca kereszteződése*



*A Jókai Mór utca menti erdőterület (2023. március)*

*A képek forrása: Google Maps*



A Jókai utca délnyugati oldalán az Országos Erdő Adattárban nyilvántartott faanyagtermelő, vegyes fafajú de jellemzően akácos erdőterület húzódik. Az erdőterület része a Jókai utca mentén telepített fasor és a váltakozóan nyílt és zárt csapadékvízvezetés műtárgyai.



*A Jókai utca fasora és vízvezetési műtárgya*

### 2.3.2. A változtatással érintett telkek

A 79/4 hrsz telken jelenleg is száraztészta gyártásával foglalkozó üzem működik.

Az eredeti üzem az egykori 82/2 hrsz ingatlanon lévő hagyományos szerkezetű földszintes és tetőtér beépítésű épületben került kialakításra több évtizede. Időközben a Vállalkozó az egykori üzem bővítése, fejlesztése érdekében megvásárolta a szomszédos nadrágszíj telkeket (79, 80 és 81 hrsz), majd telekalakítás révén létrejött a jelenlegi telekállapot, köztük az üzemnek helyet adó 79/4 hrsz telek és a megközelítését biztosító 79/3 hrsz magánút.



*A 79/4 hrsz telek a Jókai utcáról a 79/3 hrsz közforgalom elől elzárt úttelken kialakított burkolt úton közelíthető meg.*

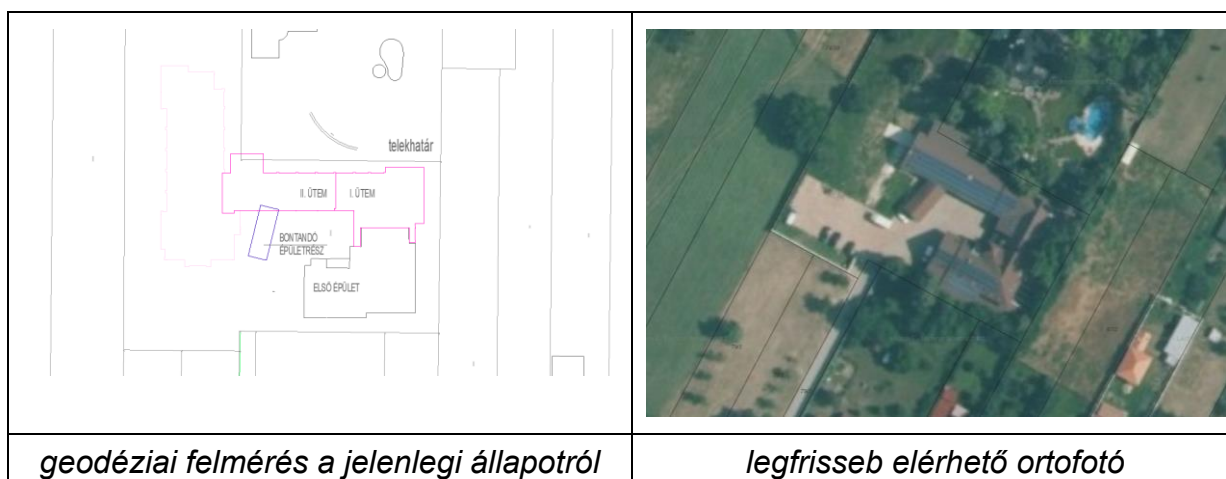
A Vállalkozó tulajdona a hátsókert felől szomszédos 82/4 hrsz telek is, ezen lakóház áll. A 82/4 hrsz telek közterületi kapcsolata a Dózsa György út, a telek be nem épített és nem burkolt része nagy lombkoronafedettségű zöldfelület.



*A 82/4 hrsz telek bejárata a Dózsa György úton*

A tésztaüzem bővítésének I. és II. üteme 2021-ben került befejezésre, érvényes használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

A tésztaüzem épületének egy kis része átnyúlik a két telek közötti határon. Az átnyúló épületrész a földhivatal nyilvántartási térképén nincs feltüntetve. Ugyancsak nincs feltüntetve egy kisebb, raktárként használt épületszárny.



### 2.3.3. Örökségvédelem

A tervezési területen a rendelkezésre álló adatok, és a hatályos településrendezési eszközök alapján sem régészeti, sem műemléki örökség nincs.

A tervezési területet jelentő tömb Dózsa György út menti 50-60 m széles sávja helyi védett terület.

## 2.4. MEGLÉVŐ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

### 2.4.1. Közlekedés, megközelíthetőség

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

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

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

A Jókai utca a Székely Bertalan utcához is közvetlenül kapcsolódik, a csomópont a tésztaüzemtől 700 m-re van.

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

Közösségi közlekedés a Dózsa György úton menetrend szerint közlekedő járatokkal biztosított.

Kerékpárút a Dózsa György út mentén tervezett. Jelenleg önálló kerékpáros infrastruktúra Szada ezen településrészén nincs.

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

#### **2.4.2. Közművesítettség**

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

### **2.5. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK**

A tervezett módosítás kis területet érint, ezért a szabályozási terv módosításából adódó környezeti állapot a tágabb környezetet vizsgálva nem változik jelentősen.

Földtani állapotból származó veszélyforrás a tervezési területet nem fenyegeti.

Szada közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Az OTTrT térségi övezeti tervlapja szerint szinte a teljes közigazgatási terület, a vizsgált terület is részben, a vízminőség-védelmi terület övezet területén belül helyezkedik el. A HÉSZ alapján a település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

Vízbázis védőterületei, ill. hidrogeológiai védőidomai nem érintik a módosítással érintett területet.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Szada az 1. számú légszennyezettségi zónába (Budapest és környéke) tartozik.

A HÉSZ 8. § (1) bekezdése szerint levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (zöldterületet, közjóléti erdőterületet, különleges területet), valamint a (4) bekezdés szerinti levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeket. A (2) bekezdés szerint lakóterület, vegyes terület, különleges beépítésre nem szánt sport- és szabadidős terület, valamint védett természeti területek,

és Natura 2000 terület mező- és erdőterületeinek rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés, valamint búz nem korlátozhatja. A (3) bekezdés szerint levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, oktatási-, egészségügyi-, szociális- és igazgatási rendeltetésű épületek nem helyezhetők el. A (4) bekezdés szerint a Natura 2000 terület és az ex lege védett lápok területei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. Az (5) bekezdés szerint állattartó épület, épületrész, építmény, terület távolsága egészségügyi, nevelési, oktatási, továbbá lakóépülettől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől telken belül 10 m, nem egy telken álló épület, épületrész, állatkifutó esetén legalább 40 m kell legyen.

A közúti forgalomból származó zajterhelés a kiszolgáló utak esetében minimális, a Dózsa György útra vonatkozóan nincsenek adataink.

Az 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete szerint az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei falusias lakóterületen nappal 50 dB, éjjel 40 dB. A jelenlegi üzem nem okoz határérték feletti terhelést.

### **3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT**

#### **3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A BŐVÍTÉS TERÜLETÉN**

##### Meglévő telephely

A 79/4 hrsz telek a földhivatali nyilvántartás alapján 5240 m<sup>2</sup> területű, művelés alól kivett beépített terület.

A Vállalkozó a 79/4 hrsz telek tulajdonosaként 2017. október 20-án jogerős építési engedélyt kapott az ingatlanán lévő szárasztésza üzem három ütemben történő átalakítására, bővítésére és oltóvíz tározó építésére.

A 79/4 hrsz telken a szárasztésza üzem először egy földszint és tetőtér beépítésű 600 m<sup>2</sup> alapterületű épületben kezdte meg a működését. Az engedélyezési terv alapján a tervezett bővítés és átalakítás három ütemre lett bontva, amely során a telek adottságaihoz és a meglévő épülethez igazodva új épületrészek létesültek, illetve létesülnek az alábbiak szerint:

Az I. ütem során az eredeti épület északi oldalán lévő készáru tároló rész került újraépítésre és bővítésre északi irányban.

A II. ütem során a meglévő, bővített épülethez nyugati irányból csatlakozóan egy új földszint és tetőtér beépítéses készáru tároló létesült, valamint az építési engedélytől eltérően a hátsókertbe egy kisebb raktárrész nyúlik be.

Az eredeti épület I. és II. ütemű bővítése elkészült, az épületrészeket használatba vették.

##### A III ütem épületének jellemzői

A III. ütem során szintén a meglévő, bővített épülethez csatlakozóan egy új földszintes és részben tetőtér beépítéses, új technológiát alkalmazó üzemépületet terveznek.

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



A III. ütem beépített nettó alapterülete 600 m<sup>2</sup>, tervezett épületszárny átlagosan 46 m hosszú és a csarnok 13 m fesztávolságú magastetős épület.

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

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

#### **A tervezett épületmagasság 4,71 m.**

A tervezett III. ütem épületének építési engedélyezési terveit és látványterveit a KVADRUM Kft., Balassa Endre készítette, utóbbiakat az építési engedélyezési terv részeként. A látványtervek alapján az üzemi épület arculata, léptéke jól illeszkedik a családi házas környezetbe.





### Szükséges telekalakítás

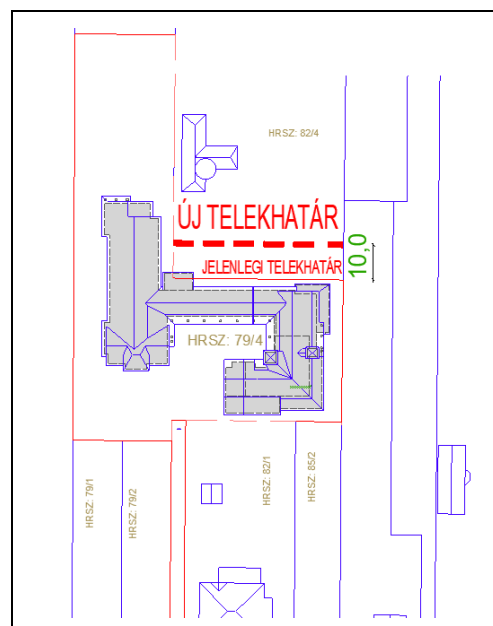
A jelenlegi beépíttség megfelel az építési övezet előírásainak (Lf-2 építési övezet, 30 %), de a harmadik ütemre tervezett épület elhelyezéséhez, az engedélytől eltérően épült raktár miatt is, a telek méretét növelni kell.

Az ütemezett fejlesztés során, a jelenlegi telek beépítettsége az alábbiak szerint alakul (a telek területe 5240 m<sup>2</sup>):

	épület bruttó beépített területe	Telek beépí- tettsége
eredeti épület + I- II ütem	998 m <sup>2</sup>	19,04 %
III. ütem	684,44 m <sup>2</sup>	13,05 %
összesen	1682 m <sup>2</sup>	32,09 %

A hátsó telekhatáron átnyúló és a tervezett III. ütemben a megengedettnél nagyobb beépítettséget eredményező raktárépület megőrzése érdekében a Vállalkozó úgy döntött, hogy a 79/4 és a 82/4 hrsz telkek közötti telekhatárt „eltolja” 10 m-rel északra, megnövelve így a 79/4 hrsz, és csökkentve a 82/4 hrsz területét.

Ennek köszönhetően a telekalakítást követően egyrészt építési helyre kerülhet a raktárként szolgáló épületrész és a telek beépítettsége is megfelelően alakul a III. ütem megvalósulása során is. A telekhatár eltolása nem érint olyan telekrészt, amin a szabályozási terven „telek be nem építhető része” jelölés van.



### A beépítés paraméterei

A telek jelenlegi területe 5240 m<sup>2</sup>, a tervezett telekalakítás után + 484 m<sup>2</sup>, összesen 5724 m<sup>2</sup>.

	tervezett telek-méret	tervezett épület területe	telek tervezett beépítettsége	tervezett zöldfelület nagysága	tervezett zöldfelületi arány
új telek	<b>5724 m<sup>2</sup></b>	1682 m <sup>2</sup>	29,1 %	2290 m <sup>2</sup>	40 %

A tervezett helyszínrajz a telepítési tanulmányterv alapján az alátámasztó javaslat melléklete.

### Parkolás

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

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

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

## **3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

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

Szada helyi építési szabályzatát a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján, 2022. decemberében hagyták jóvá, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (6) bekezdése alapján a 2027. június 30-ig történő módosítása a rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. Az építéskor az OTÉK 2021. július 15-i állapotát kell figyelembe venni.

### **3.2.1. A helyi építési szabályzat módosítása**

#### Új építési övezet képzése: Lf-3

Az **Lf-2 jelű falusias lakó építési övezetbe** sorolt 79/4 és 82/4 hrsz telken a hatályos HÉSZ előírások alapján a telek beépítési módja oldalhatáron álló; a legnagyobb megengedett beépítettség mértéke 30 %; a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 50 %; a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 m.

A tervezett beépítettség a jogerős építési engedélyben szereplő adatok alapján 29,97 %, a zöldfelületi arány 50,02 %.

**A legkisebb megengedett zöldfelületi arány mértéke a hatályos 50 % helyett 40 % mértékben kerül meghatározásra** annak érdekében, hogy a területen belül az üzemi

működéshez szükséges burkolatok és a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek (gépjármű és kerékpár) megfelelően elhelyezhetők legyenek.

A megengedett legkisebb zöldfelület arányának csökkentése új építési övezet képzését teszi szükségessé. A **tésztaüzem 79/4 hrsz telkére egy új Lf-3 jelű falusias lakó építési övezet kerül meghatározásra**, amely a beépítési előírások tekintetében – a zöldfelületi arány kivételével – megtartja a hatályos Lf-2 jelű építési övezet beépítési paramétereit.

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

## 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

### 1. Falusias lakóterületek építési övezetei

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

### Elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó módosítás

A hatályos HÉSZ 14.§ (6) bekezdés előírásai alapján az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben megengedett a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés céljára legfeljebb 25 m<sup>2</sup> nettó alapterületű melléképület elhelyezése.

A fenti előírásnak a tervezett beruházás nem felel meg, ezért a tervezett Lf-3 építési övezetben kifejezetten meg kell engedni, hogy az OTÉK előírásának megfelelő gazdasági rendeltetést főépületben lehessen elhelyezni. (OTÉK 14. § (2) bek. „A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – : a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú ...rendeltetést is tartalmazhat.”)

### Az építési helyre vonatkozó módosítások

A helyi építési szabályzat módosításának legfőbb célja, hogy a 79/4 hrsz a telken ne legyen olyan telekrész, az elő-, oldal és hátsókertet kivéve, ahol nem helyezhető el épület. Ugyanakkor azokon a telkeken, ahol nincs jelölve be nem építhető telekrész, általános szabály, hogy „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.” (HÉSZ 4. § (11) bekezdése) A tézstaüzem III. ütemként tervezett épülete nem helyezhető el teljes



egészében az 50 m-es sávban, az előírás alkalmazása ellehetetlenítené a III. ütem megvalósítását.

A HÉSZ 4. § (6a) bekezdése a) pontja szerint oldalhatáron álló beépítés esetén az előkert 5 méter kivéve 4. § (7) és (8) bekezdésében foglaltakat. A meglévő épület kialakult előkertje 2,2 m, ezért az új Lf-3 építési övezetben az előkertet 2 m-ben javasoljuk meghatározni.

Összegezve: a Helyi Építési Szabályzat lakóterületek beépítésének szabályairól szóló 14. § előírásai kiegészülnek az újonnan megállapított Lf-3 falusias lakóterület építési övezet előírásaival, az alábbiak szerint:

#### 14.§

„(10) Az Lf-3 építési övezetben

- a) a 25 m<sup>2</sup>-t meghaladó nettó alapterületű, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést főépületben kell elhelyezni,
- b) az előkert 2 m, tekintet nélkül a 4. § (6a) bekezdés a) pontjára,
- c) nem kell alkalmazni a 4. § (11) bekezdését.”

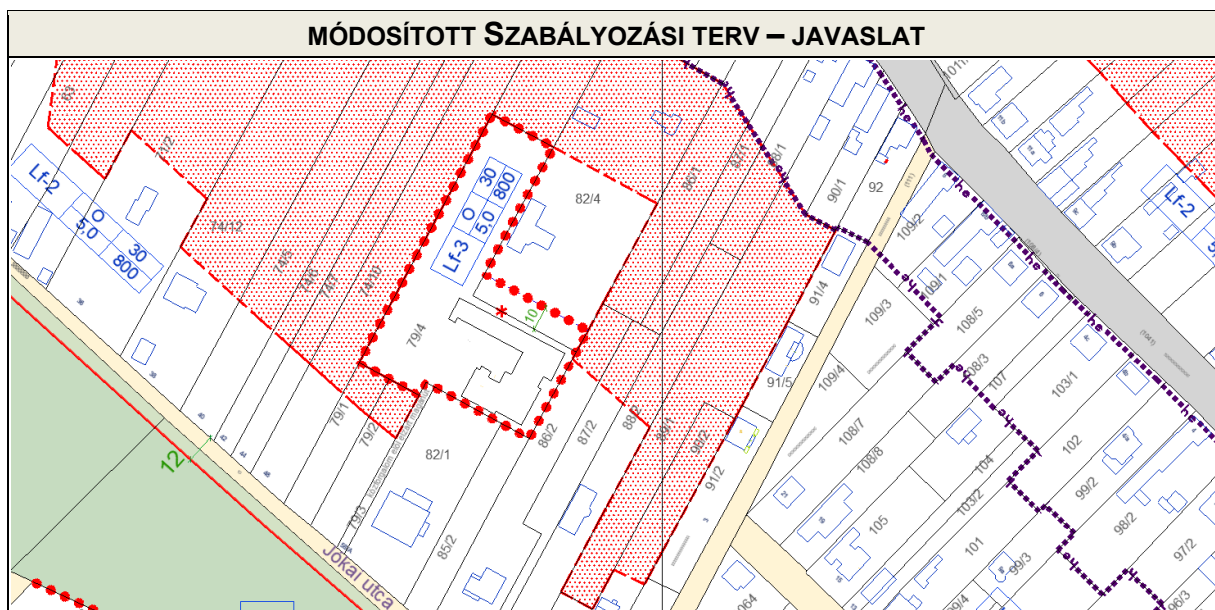
### 3.2.2. A szabályozási terv javasolt módosítása

Szada szabályozási terve a HÉSZ 2. melléklete, A és B szelvényből áll. A szabályozási terv módosítása a 2. melléklet cseréjével valósul meg.

A javasolt változások az alábbiak.

1. A tézstaüzem területe az Lf-2 építési övezet helyett Lf-3 építési övezetbe kerül. Az Lf-3 építési övezet területe a megnövelt telekterület, tehát nem csak a 79/4 hrsz telekre, hanem egy 10 m széles sávban a 82/4 hrsz telekre is kiterjed.

2. A 79/4 hrsz még beépítetlen, nyugati részét a „**Telek be nem építhető része**” megnevezésű szabályozási elem érinti, amely **nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés III. ütemének jogerős építési engedélyben foglaltak szerinti megvalósítását**. A változtatás során a 79/4 hrsz telek teljes területe mentesül a korlátozás alól. Az Lf-3 építési övezeten kívül a korlátozás változatlan kiterjedésű.



### 3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁS UTÁN

#### Örökségvédelem

A tervezési területen nincs műemlék, műemléki érték, sem nyilvántartott lelőhely. A tervezett módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

#### Közlekedés

A fő közlekedési hálózatra a módosításnak nincs hatása, a meglévő és tervezett úthálózat nem módosul. A közúthálózat és annak csomópontjainak fejlesztésére nincs szükség.

A tervezési terület megközelítése gépjárművel közterületről jelenleg is biztosított a Jókai Mór utca felől közvetve, a 79/3 hrsz „közforgalom elől elzárt magánút” telkén keresztül. Az terület közúti kiszolgálása megfelelő marad a változás után is.

A gépjárművek elhelyezése telken belül biztosított, illetve biztosítható.

Az Dózsa György úton tervezett kerékpárút megvalósítása nagyban járulhat hozzá a munkaerő mobilitásához, a munkahelyek hozzáférhetőségéhez mind Szadán belül, mind a más településen lakók számára.

#### Közművesítés, hírközlés

A telephely közművesítettsége teljes, a hálózat fejlesztését a módosítás nem indokolja.

A HÉSZ a közművekre vonatkozóan részletesen szabályoz. A módosítás során a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások megváltoztatása nem indokolt.

#### Várható környezeti hatások

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

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

#### Zöldfelületek

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

Az általános szabályozást nézve a zöldinfrastruktúrával kapcsolatos legfontosabb magyar jogszabály a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről. Ez a rendelet 2024. október 1-től hatályos, és célja a települések zöldfelületeinek védelme, a biológiai sokféleség növelése, a klímaváltozással szembeni ellenálló képesség javítása, valamint



a zöldfelületek minőségének és mennyiségének biztosítása. Hatályon kívül helyezi a korábbi fás szárú növények védelméről szóló rendeletet.

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

### Csapadékvizek elhelyezése

A 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szól a csapadékvízzel gazdálkodásról és a növényzet öntözéséről is (11-13. §).

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

Az építési engedélyezési eljárás során a vizek védelméért felelős államigazgatási szerv az építéshez az alábbi kikötésekkel járult hozzá:

- szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet. A burkolt felületekről az esetlegesen szénhidrogénnel szennyeződhető csapadékvizek csak előtisztítást követően kerülhetnek szikkasztásra.
- a közcsatornába bocsátott szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. számú melléklete szerinti határértékeknek.
- a használatbavételi engedély kérelemhez csatolni kell:
  - o a műszaki átadás-átvételi eljáráson felvett jegyzőkönyvet (jegyzőkönyv másolatát),
  - o a felelős műszaki vezető nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az előtisztító berendezés(ek) beépítésre került(ek) és üzemeltethető állapotban van(nak),
  - o a víziközmű üzemeltetők (víz, szennyvíz) kivitelezést elfogadó nyilatkozatát / használatba vételi hozzájárulását.

Felhívják a figyelmet, hogy:

- a csapadékvíz elvezető rendszer megvalósítása és üzemeltetése vízjogi engedély köteles tevékenység. Vízjogi létesítési engedély a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával kérhető az FKI-KHO-tól, a jelen szakhatósági állásfoglalás számára való hivatkozással,
- a használatbavételhez való hozzájárulás feltétele a csapadékvíz szikkasztására vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély megszerzése.

### Zajvédelem, levegővédelem

A HÉSZ a szomszédságra alkalmazott Lf-2 építési övezetre vonatkozó építési helyre vonatkozó előírásai (telek be nem építhető része, vagy ahol ez nincs jelölve, ott az épületet a közterülettől számított 50 m-es sávban kell elhelyezni) biztosítják azt, hogy az üzem épületegyüttese a lakóépületektől általában nagyobb távolságra legyen. A rakodás túlnyomóan a belső udvarban tervezett. Az üzemi tevékenység épületen belül történik, határérték feletti zaj vagy levegőszennyezés várhatóan nem lesz.

Az építési engedélyezési eljárás során a környezet védelméért felelős államigazgatási szerv az építéshez az alábbi kikötésekkel járult hozzá:

- a bontási és a kivitelezési munkafolyamatok során az építtetőnek megfelelő intézkedéseket kell tennie a diffúz levegőterhelés minimalizálása érdekében (poros területek nedvesítése).
- a diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a munkaterület, illetve a szállítási útvonalak rendszeres tisztántartásáról gondoskodni kell.
- anyagszállítás, rakodás, szabadtéri tárolás esetén gondoskodni kell megfelelő intézkedés megtételével, hogy a mozgatott anyag levegőterhelést ne okozzon.
- a munkaterületről porképződést okozó anyag csak zárt, illetve ponyvával takart szállítójárművel szállítható.
- zajmérések alapján készült szakvéleményben kell bizonyítani, hogy tárgyi létesítmény összes zajforrásának üzemelésétől származó zaj nem haladja meg a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 1. számú mellékletében a megfelelő sorban és oszlopban előírt zajterhelési határértékeket. A méréssel meg kell határozni a létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületét. A méréseket és a szakvéleményt a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet] 4. és 5. sz. mellékletében előírtak szerint kell elkészíteni, és a zajkibocsátást a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 1. § (3) bekezdés szerint kell értékelni.

A környezet védelméért felelős államigazgatási szerv megállapítja, hogy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] 13. számú melléklete szerinti adatlap alapján **a tervezett tevékenység következtében környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem feltételezhetők.**

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

### 3.4. A JOGSZABÁLYI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

#### 3. 4.1. Általános jogszabályi követelmények

A módosítás a területfelhasználást nem módosítja, a hatályos TSZT szerinti **Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás megfelelő**, azaz a TSZT módosítása nem szükséges.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásértékre vonatkozó követelmény nincs, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti számítást nem kell elvégezni.

Új beépítésre szánt terület és ezen belül lakóterület nem kerül kijelölésre, ezért nem kell alkalmazni (nem vonatkozik a módosításra), az alátámasztó javaslatban nem kell igazolni:

- a 419/2021. (VII. 16.) kormányrendelet 16. §-át,
- az OTÉK 10/A §-át
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) 12. és 13. §-át, továbbá a 38. és 40. §-át, valamint a többi, új beépítésre szánt terület kijelölését tiltó rendelkezést,
- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokat.

#### 3.4.2. A módosítás összhangja a területrendezési követelményekkel

Szada Budapest agglomerációjának települése.

**A hatályos településszerkezeti terv összhangban van a területrendezési tervekkel. A hatályos településszerkezeti terv nem változik, így a tervezett változtatás is összhangban van a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és végrehajtási rendeletével.**

A tervezési terület és ezen belül a változtatás (módosítás) területe falusias lakó, beépítésre szánt terület, a települési térség része.

A hatályos TSZT alapján az országos övezetek és a település, valamint a tervezési terület, ezen belül a módosítás terület érintettsége az alábbi.

Az OTrT országos övezetei	Szada közigazgatási területének érintettsége	a tervezési terület érintettsége
<b>1-3. Az országos ökológiai hálózat övezete *</b>	<b>igen</b>	<b>nem</b>
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	
5. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	
<b>6. Erdők övezete*</b>	<b>igen</b>	<b>nem</b>
<b>7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b>	<b>igen</b>	<b>nem</b>
<b>8. Tájképvédelmi terület övezete*</b>	<b>igen</b>	<b>nem</b>
9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem	





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

## KIVONAT

### Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. január 12. napján megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

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

#### 2/2026.(I.12.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **megindítja a hatályos helyi építési szabályzatának módosítását** Képviselő-testülete 145/2025. (X.22.) számú határozatában elfogadott telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció tartalma szerint Szada, 79/4 és 82/4 helyrajzi számú telkek vonatkozásában.

2./ A Képviselő-testület megállapítja, hogy az e határozat 1./ pontja szerinti településfejlesztési elképzelések alapján új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, a lehatárolt módosítással érintett területekre együttesen teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételek, így településrendezési eszköz módosítása **egyszerűsített eljárás keretében történhet**, kiemelt fejlesztési területtel nyilvánítás nélkül is.

3./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező, a helyi építési szabályzat módosításához készült **főépítész feljegyzést** a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozóan.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint **a helyi építési szabályzat módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg**, és mindezek alapján indítsa el az E-TÉR-ben az egyszerűsített eljárást.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

Pintér Lajos s.k.  
polgármester

dr. Lukács Adrienn s.k.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Lukács Adrienn  
jegyző



## Főépítési feljegyzés

---

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása  
a JÓKAI MÓR UTCA 58/A, MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSÉNEK területén

### **Tervezési feladat:**

A változtatással érintett terület Szada belterületén, a Jókai Mór utcában a 79/4 hrsz telek, amelyen jelenleg egy csigatésztát gyártó üzem működik. A változtatás kis mértékben érinti a tézstaüzem telkével határos, de a Dózsa György útról megközelíthető 82/4 hrsz. telket is. A vonatkozó szabályok szerint a tervezési terület ki kell terjedjen a tézstaüzemet tartalmazó tömbre.

A változtatással összefüggésben telepítési tanulmányterv készült.

A meglévő tézstaüzem bővítéséhez, fejlesztéshez szükséges a helyi építési szabályzat módosítása, a településszerkezeti terv nem változik. A módosítás a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban **R1**) **68. § (1) bb) pont** alapján ún. egyszerűsített eljárás keretében, az **E-TÉR felületen történik.**

**A R1. 68.§** (1) bekezdése szerint a (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban 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.

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatát a 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel fogadta el a képviselő-testület. A hatályos településrendezési eszközök 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: R2) szerint készültek.

A R1 78. § (1a) bekezdése szerint a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni

(...)

b) a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosításánál, valamint

c) azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására (...) a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

A R1 7. § (5) bekezdése szerint a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell. A (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6)



bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A (8) bekezdés szerint a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető. A (9) bekezdés szerint a településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni.

Ennek alapján a hatályos településrendezési eszközökhöz készült vizsgálatok felhasználhatók.

A R1. 19. § (3) bekezdése szerint településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

**I. A megalapozó vizsgálat** a R1 rendelet 1. melléklete a tervezés szempontjából érintett terület (tervezési terület) tekintetében és a változtatás alapján az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

- A hatályban lévő településrendezési eszközök
- Épített környezet, örökség a tervezési területen

A többi, az 1. melléklet szerinti vizsgálat összevonható vagy elhagyható, mert a módosítás szempontjából nem releváns, vagy a tervezési terület nem érintett, és a módosítás során:

- új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken.

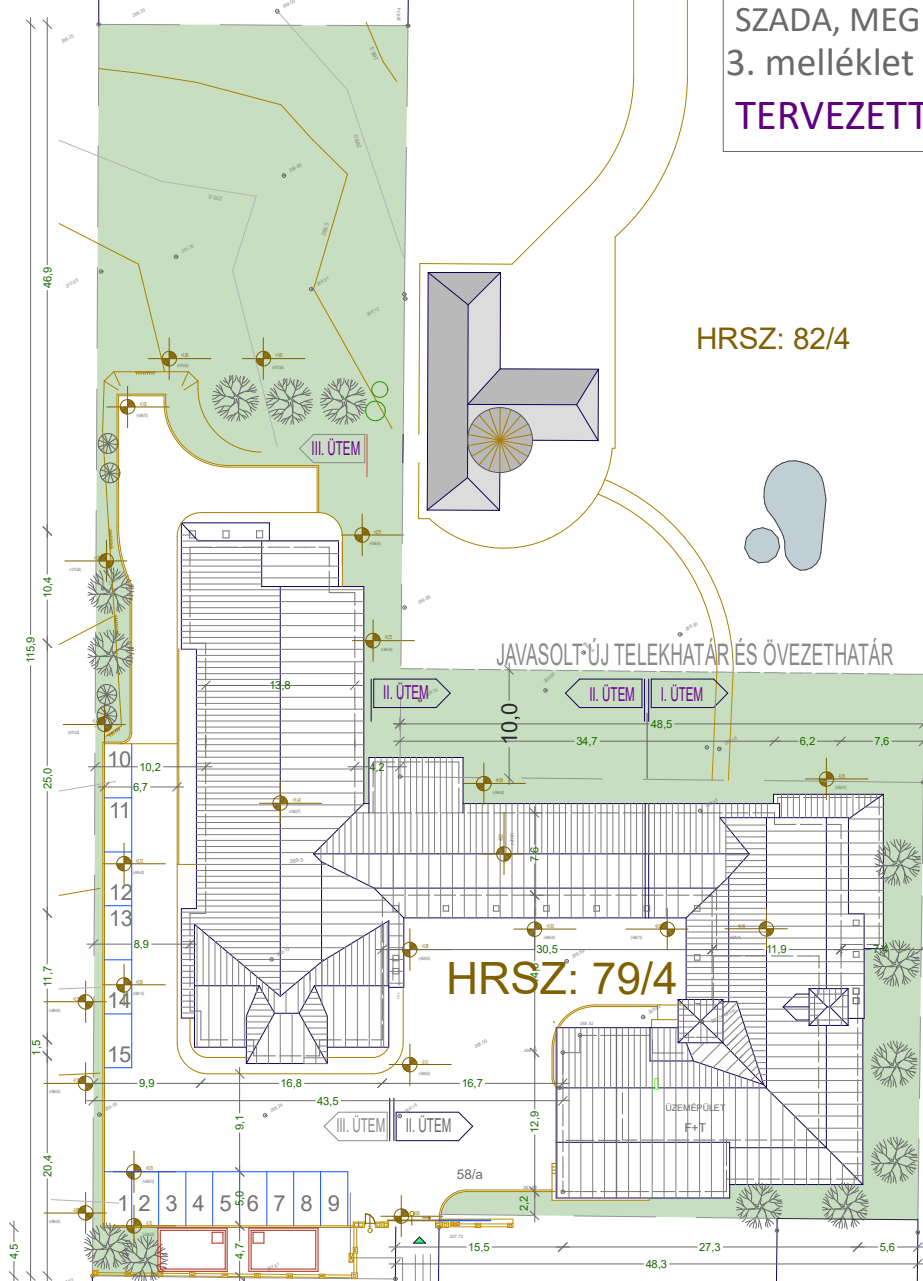
**II. Az alátámasztó javaslat elemei** a R1 2. melléklete alapján minimálisan

- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója a településrendezéshez szükséges mélységben
- Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció
- Módosítással érintett terület bemutatása
- Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Szada, 2026.01.05.

Hathy Zsuzsanna  
Szada Nagyközség  
főépítésze

SZADA, MEGLÉVŐ TÉSZAÜZEM BŐVÍTÉSE  
 3. melléklet az alátámasztó javsalathoz  
**TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ m 1:500**



HRSZ: 82/4

HRSZ: 86/1

HRSZ: 79/4

HRSZ: 87

HRSZ: 88/2

HRSZ: 74/10

HRSZ: 79/1

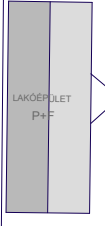
HRSZ: 79/2

HRSZ: 79/3  
 Saját használatú út

HRSZ: 82/1

HRSZ: 85/2

HRSZ: 86/2



TELEK ALAPTERÜLETE: 5240,00 M<sup>2</sup>+484 M<sup>2</sup>=5724 M<sup>2</sup>  
 BEÉPÍTÉSI MÓD: OLDALHATÁRON ÁLLÓ

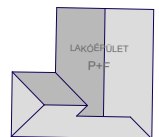
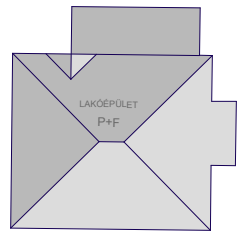
TERVEZETT ÉPÜLET BRUTTÓ ALAPTERÜLETE: 1682 M<sup>2</sup>,  
 A TELEK BEÉPÍTÉSSÉGE 29,38% < 30%

AZ ÖSSZ BURKOLAT ÉS AZ ÉPÜLET ALAPTERÜLETE 1048,30+1570,60=2618,90 M<sup>2</sup>  
 A ZÖLDFELÜLET ALAPTERÜLETE 2290 M<sup>2</sup>, A ZÖLDFELÜLETI ARÁNY 40 %

ÉPÜLETMAGASSÁG: 4,71M < 5,00 M

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

MOLNÁR ILLÉS, 2111 SZADA, JÓKAI MÓRUTCA 98/a  
 SZÁRVAZÉRTA ÜZEM BŐVÍTÉS II. ÜTEM



**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

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

2025. 09. 30.

**JÓKAI UTCA  
 HRSZ: 112/21**

FELSZÍN FELETTI TŰZCSAP  
 VÍZHOZAM 600l/perc