

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MEGÁLLAPODÁSTERVEZET

Amely létrejött egyrészről:

SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT[székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88.,
Törzskönyvi Azonosító szám (PIR azám): 730545, Fenntartó azonosító: 10035010, KSH Statisztikai
számjel: 15730545-8411-321-13, Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131, adószám: 15730545-2-
13, bankszámlaszáma: 11742049-15391621, képviseli: Pintér Lajos polgármester), mint
Önkormányzat (a továbbiakban: **Jogosult** vagy **Önkormányzat**)

másrészről:

jel:....., szem. ig. szám:, adóazonosító jel:),
mint tulajdonos (a továbbiakban: **Kötelezett**)

és

....., szem. ig. szám:, adóazonosító jel:), mint
tulajdonos (a továbbiakban: **Kötelezett**, együttesen **Kötelezettek**)

(Jogosult vagy Önkormányzat és Kötelezettek együttes elnevezése esetén: **Felek**) között, az alulírott
napon és helyen, a következő feltételekkel:

1. Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni.
2. Felek tényként rögzítik, hogy PMKH FFO 6. ingatlan-nyilvántartásában, Szada (helység) 060/8 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 45952 m² nagyságú, „erdő” megnevezésű külterületi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) jelen szerződés megkötésének időpontjában 1/2-1/2 tulajdoni hányad részben Baldauf Attila és Baldauf László János **Kötelezettek** tulajdonát képezi.
3. Az Ingatlanon a mai napon rögzített terhek a tulajdoni lap III. része szerint:

MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ
ZRT cím: 1031 Budapest, Anikó utca 4. javára **Vezeték jog** 220 m² nagyságú területre a
VMB-241/2012 engedélyszámú Detk-Zugló II. 220 kV-os távvezeték javára, valamint

MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ
ZRT cím: 1031 Budapest, Anikó utca 4. javára **Vezeték jog** 5519 m² nagyságú területre a
VMB-218/2012 engedélyszámú Detk-Zugló I. 220 kV-os távvezeték javára

4. Kötelezett célja, hogy Önkormányzat az Ingatlan területére a hatályos Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009 (06.10.) önkormányzati rendelete mellékletét képező Szabályozási Tervhez képest módosított Településszerkezeti tervet és Helyi Építési Szabályzatot (a továbbiakban együttesen: **HÉSZ**) fogadjon el, amely az Ingatlant olyan övezetbe sorolja, amely alkalmas a Kötelezettek céljainak megvalósítására.

1

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
Képv.: Pintér Lajos polgármester
Jogosult

.....
név:
Kötelezettek

I. A megállapodás tárgya:

5. Felek szándéka, hogy az Ingatlan területére a hatályos HÉSZ akként módosuljon, hogy a módosított HÉSZ az Ingatlant olyan övezetbe sorolja, amely a Kötelezettek az alábbiakban írt céljának és a tervezett beruházásnak megfelel.
6. Felek elképzelése szerint az Ingatlan egy új, **Gksz** jelű **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek** szánt terület legyen, amelyben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %.. A Felek e szabályozás megvalósítása érdekében kötik egymással a jelen településrendezési szerződést.
7. Felek a jelen megállapodás 1. számú mellékleteként csatolják a módosítás alapját képező **Telepítési tanulmánytervet, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen .../2021.(.....) KT-határozatával fogadott el.**
8. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Kötelezettek által kezdeményezett módosításhoz szükséges településrendezési eljárást a jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja az Étv. 30/A. § (4) bekezdés a) pontja figyelembe vételével.

II. Pénzügyi rendelkezések:

9. Felek megállapodnak abban, hogy Kötelezettek viselik a HÉSZ módosításával felmerülő költségeket, mely jelen esetben áll egyrészt a kompenzációs költségből, melynek összege a 120/2021. (XI.25.) KT- határozat alapján számolva (5.000. Ft/m²) **150.000.000,- Ft, azaz egymászötven-millió forint** (a továbbiakban: **Kompenzációs Költség**), másrészt egyéb, felmerülő költségekből. Kötelezettek kijelentik, hogy a jelen pontban meghatározott fizetési kötelezettség őket tulajdoni arányaik szerint terheli, azzal, hogy a Jogosulttal szemben valamennyi költség megfizetésére egyetemlegesen vállalnak kötelezettséget, azaz a Jogosult bármelyiküktől követelheti a teljes összeget.
10. Felek megállapítják, hogy a Kompenzációs Költség a HÉSZ módosítása következményeképpen fellépő, Önkormányzatra háruló, kötelezően ellátandó megnövekedett feladatok finanszírozását segíti az Étv. 30/A.§ (3) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontok szerint.
11. Felek megállapodnak, hogy a Kompenzációs Költséget a Kötelezettek az alábbi módon teljesíti a Jogosult részére:

11.1. Felek megállapodnak, hogy a Kompenzációs Költségből **30.000.000. Ft azaz harmincmillió forintot** Kötelezettek egyetemleges megfizetnek a Jogosult részére banki átutalással a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül. A kompenzációs költségből fennmaradó **120.000.000. Ft azaz százhuszmillió forintot** Kötelezettek a jelen szerződés aláírását követő 3 éven belül, azaz **2025.** napjáig kötelesek megfizetni az Önkormányzat, mint Jogosult részére. A kötelezettek bármely fizetési késedelme idejére kötelesek a Ptk. 6: 48. § (2) bekezdése alapján késedelmi kamatot fizetni.

11.2. Kötelezettek kötelesek megfizetni egyetemlegesen a Jogosultnak az **Egyéb költségeket** (településrendezési hatósági eljáráshoz szükséges terv illetek.). annak felmerülésekor 3 napon belül utalással a Jogosult részére, késedelmes fizetés esetén irányadóak a 11.1 pontban foglaltak.

12. Felek rögzítik, hogy a teljesítési időpontnak azt az időpontot tekintik, amikor az összegek a Jogosult bankszámláján jóváírásra kerülnek.
13. Amennyiben legkésőbb 2022. augusztus 1. napjáig a jelen megállapodás szerinti rendeletmódosítás nem lép hatályba, úgy Felek a jelen megállapodást meghiúsultnak tekintik, és ebben az esetben az Önkormányzat haladéktalanul átadja a kötelezettek részére a 16. pont szerinti jelzálogjog törlési engedélyt.
14. A 9. és 11.1. pontban írt Kötelezetti fizetési kötelezettség biztosítására a Felek külön jelzálogjog alapításáról szóló megállapodást írnak alá, teljes bizonyító erejű okiratban foglaltan, a Kötelezettek tulajdonában álló és jelen megállapodással érintett **Szada, külterület, 060/8. hrsz-** Ingatlanra, a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. A jelzálogjog alapításáról szóló megállapodás jelen megállapodás 2. sz. mellékletét képezi. Az Önkormányzat a Kompenzációs költség megfizetését követő 5 napon belül köteles átadni a kötelezettek részére a fenti jelzálogjog törlési engedélyt.
15. Felek rögzítik, hogy a 14. pontban írt Jelzálog alapján a Jogosult, a Kötelezettek által tervezett telekalakításhoz kizárólag abban az esetben tud hozzájárulni, ha a telekalakítási eljárás során kialakuló ingatlanokra a fedezet sérelme nélkül – figyelemmel a 11.1. pontra is - a jelzálogjogok arányosan elosztva az egyes ingatlanokra átjegyzésre kerül.

III. Felek jogai és kötelezettségei:

16. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanra vonatkozó HÉSZ módosítás elfogadása és végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
17. Önkormányzat vállalja, hogy a Kötelezettek számára a HÉSZ módosítás elfogadása során a jogszabályok által meghatározott betekintési, illetve a véleményezési lehetőséget folyamatosan biztosítja, legalább az egyeztetési eljárás megindítása, illetve a képviselő-testületi döntés előtt.
18. Önkormányzat kötelezi magát, hogy amennyiben a HÉSZ módosítás elfogadásának véleményezési eljárása során az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező véleményező hatóságok részéről jogszabály által alátámasztott észrevétel merül fel, annyiban a szükséges intézkedéseket megteszi, illetve a szabályozási terv elfogadásával kapcsolatos változtatásokat végrehajtja. Kötelezett a fentieket tudomásul veszi.
19. Kötelezettek a jelen megállapodásban vállalt fizetési és egyéb kötelezettségekért korlátlan felelősséget vállalnak, amely kiterjed az esetleges jogutódokra is.
20. Kötelezett és Jogosult az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

IV. Egyéb rendelkezések

21. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás egyetlen rendelkezése sem jelenti azt, és nem értelmezhető úgy, hogy az Önkormányzat, mint jogalkotó rendeletalkotásra, vagy rendelet tartalmának meghatározására kötelezettséget vállal.
22. Kötelezettek tudomásul veszik, hogy a településrendezési eljárást a magasabb szintű jogszabályok és véleményező államigazgatási szervek véleményének megfelelően kell alakítani. Kötelezettek elfogadják, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének érdekkörén kívül felmerülő szabályozási változás miatt sem kártérítési, sem kártalanítási igénnyel nem élhetnek. Felek megállapodnak abban is, hogy ez esetben, továbbá abban az esetben is, ha a

meghiúsulás az Önkormányzatnak felróható a Kötelezettek a Kompenzációs költség viselésére nem kötelesek, az esetlegesen megfizetett összegek Kötelezettek részére a meghiúsulástól számított 5 napon belül visszajárnak, és az Önkormányzat 5 napon belül kötelel átadni a kötelezettek részére a 16. pont szerinti jelzálogjog törlési engedélyét. Ugyanezen eljárási rend irányadó arra az esetre is ha a Kötelezettek azért nem tudnak szerződészerűen teljesíteni, mert időközben a fejlesztést és a szerződéses célt akadályozó jogszabály változás történik.

23. Jogosult kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akit Pintér Lajos polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni, Kötelezettek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési jogosultságuk nem korlátozott.
24. Jelen megállapodás megkötésének költségei az Önkormányzatot, míg a jelen megállapodással kapcsolatos valamennyi földhivatal előtti eljárás költsége – beleértve a jelzálogjog alapítást is - a Kötelezetteket terheli.
25. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve az Étv. rendelkezései irányadóak.
26. Jelen megállapodás megkötéséhez az Önkormányzat Képviselő-testülete/2021. (.) KT-határozatával adott felhatalmazást.

Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban írtakat elolvasták, megértették, és mint szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt, arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Szada, 2021. november

MEGÁLLAPODÁSTERVEZET

Amely létrejött egyrészről:

SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT[székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88.,
Törzskönyvi Azonosító szám (PIR azám): 730545, Fenntartó azonosító: 10035010, KSH Statisztikai
számjel: 15730545-8411-321-13, Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131, adószám: 15730545-2-
13, bankszámlaszáma: 11742049-15391621, képviseli: Pintér Lajos polgármester), mint
Önkormányzat (a továbbiakban: Jogosult vagy Önkormányzat)

másrészről:

jel:....., szem. ig. szám:, adóazonosító jel:),
mint tulajdonos (a továbbiakban: Kötelezett)

és

....., szem. ig. szám:, adóazonosító jel:), mint
tulajdonos (a továbbiakban: Kötelezett, együttesen Kötelezettek)

(Jogosult vagy Önkormányzat és Kötelezettek együttes elnevezése esetén: Felek) között, az alulírott
napon és helyen, a következő feltételekkel:

Előzmények:

1. Felek rögzítik, hogy a mai napon településrendezési megállapodást kötöttek egymással a PMKH FFO 6. ingatlan-nyilvántartásában, Szada (helység) 060/8 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 45952 m² nagyságú, „erdő” megnevezésű külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tárgyában akként, hogy az Ingatlan egy új, Gksz jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek szánt terület legyen, amelyben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %.
2. Felek rögzítik, hogy a településrendezési megállapodás 9. pontja és 11.1 pontja szerint a HÉSZ módosítással felmerülő költségeket, (mely **150.000.000,- Ft, azaz egyszázötven-millió forint összegű** kompenzációs költségből és egyéb költségből áll), Kötelezettek egyetemlegesen viselik.

Felek a Kompenzációs költség megfizetéséről a következő megállapodást kötik:

1. A Kötelezettek szándéka az, hogy a HÉSZ módosítás és a művelési ág megváltoztatását követően haladéktalanul telekalakítási eljárás folytatnak le, melynek során az Ingatlan a mellékelt vázrajz szerint kb. 5000 m² nagyságú önálló ingatlanokká kerül megosztásra.
2. Kötelezettek ezen önálló ingatlanok értékesítése tárgyában előszerződéseket, majd a telekalakítási eljárás befejezését követően végleges adásvételi szerződéseket kötnek akként, hogy a vevők kötelesek az önálló ingatlanok vételárát a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül megfizetni. Kötelezettek az Önkormányzat részére felajánlották, hogy a Kompenzációs költségbe egy, a telekalakítással létrehozásra kerülő, 5.000 m² nagyságú önálló ingatlan tulajdonjogát számítják be. Az Önkormányzat a Kompenzációs költségbe ingatlan tulajdonjogát nem tudja beszámítani, ezért a felek a következőkben állapodnak meg:

1

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
Képv.: Pintér Lajos polgármester
Jogosult

.....
név:
Kötelezettek

3. Kötelezettek vállalják, hogy településrendezési szerződés megkötését követő 8 napon belül megfizetnek **30.000.000. Ft** azaz harmincmillió forintot, majd ezt követően 3 éven belül a művelés alól kivonják és telekalakítás során megosztják a telekalakítással létrehozatalra kerülő önálló ingatlanokat, és azok értékesítéséből befolyó vételárból (településrendezési szerződés megkötését követő 3 év) legkésőbb 2025.....napjáig fizetik meg a Kompenzációs költségből fennmaradó **120.000.000. Ft** azaz százhuszmillió forint összeget a megállapodásuk 9. pontjában írt tőke valamint a 11.1. pontjában írt valamennyi járulékaival egyetemben és egyetemlegesen.
4. A Kompenzációs költség biztosítására a településrendezési megállapodás aláírásával egyidejűleg 150.000.000,- Ft és járulékai erejéig felek jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Szada, külterület, 060/8. hrsz- Ingatlanra. Felek megállapodnak abban, hogy a telekalakítási eljárás lefolytatása során a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom a megosztással létrehozatalra kerülő önálló ingatlanokra az eredeti összeg és járulékai erejéig, azok fedezeti sérelme nélkül, az egyes ingatlanokra arányosan szétosztva átjegyzésre kerüljön.
5. Jogosult kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akit a polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni, Kötelezettek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési jogosultságuk nem korlátozott.
6. Jelen megállapodás megkötésének költségei a Kötelezettet terhelik.
7. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.
8. Jelen megállapodás megkötéséhez az Önkormányzat Képviselő-testülete/2021. (.) KT-határozatával adott felhatalmazást.

Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban írtakat elolvasták, megértették, és mint szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt, arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Szada, 2021. november

.....
Szada Nagyközség Önkormányzata
Képv.: Pintér Lajos polgármester
Jogosult

.....
név:
Kötelezettek

SZADA

KECSKÉS GAZDASÁGI TERÜLET BŐVÍTÉSE

(059 ÉS 060/8 HRSZ TELEK)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

AZ ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY 30/A. § (1) ÉS (2) BEKEZDÉS SZERINTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
MEGKÖTÉSE CÉLJÁBÓL,
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓRÓL, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁRÓL ÉS A
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKRŐL, VALAMINT EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS
JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 7. MELLÉKLETE SZERINTI TARTALOMMAL

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2022. ÁPRILIS 2.

SZADA

KECSKÉS GAZDASÁGI TERÜLET BŐVÍTÉS (059 ÉS 060/8 HRSZ)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

MEGRENDELŐ:

BASPA Kft.

1021 Budapest, Hárshegyi út 5-7. G ép.

adószáma: 13315713-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-728990

képviseli: Baldauf Attila ügyvezető

TERVEZŐ:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

képviseli: Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező

E-mail: tervezes@tt1.hu

2022. 04.02.

Tartalom

1. Az érintett terület és a környezet vizsgálati bemutatása	2
2. A hatályos településrendezési eszközök	5
3. Szabályozási koncepció - A módosítás során elérendő célok összefoglalása, javaslat a szabályozás módosítására, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	8
4. Beépítési terv.....	9
5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei - közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése-, igénye.....	9
6. A változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	10
7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	10

Mellékletek

1. Földhivatali térképmásolat

2. Beépítési terv

SZADA
KECSKÉS GAZDASÁGI TERÜLET BŐVÍTÉS (059 ÉS 060/8 HRSZ)
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

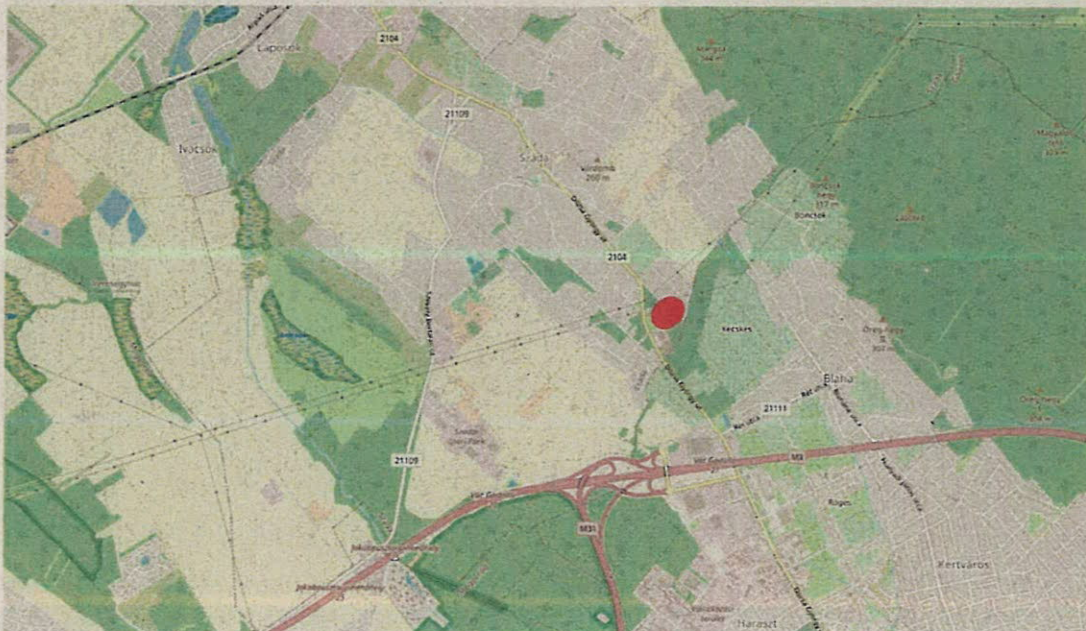
A telepítési tanulmányterv a Szada, 059 és a 060/8 hrsz. telkekre, településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez készül, és alapjául szolgál a településrendezési szerződésnek.

A településrendezési eszköz módosításának célja, hogy a 059 és a 060/8 hrsz telek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerüljön.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készül.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A Szada, 059 ÉS A 060/8 hrsz. telkek (a továbbiakban tervezési terület) belterületi részek közé ékelődő külterületen, a Dózsa György út menti kereskedelmi terület, a Diófa utca, valamint Gödöllő Város határa által közrezártan fekszik.



A változtatással érintett terület trapéz alakú, hossza a Diófa utca mentén kb. 320 m, szélessége a gödöllői határon megközelítően 220 m területe:

059 hrsz.	966 m ²
060/8 hrsz	45.952 m ²
összesen	46.918 m ²

A telek földhivatali térképmásolata a tanulmányterv 1. melléklete.

A 059 hrsz telken baptista temető van, amit az egyház értékesítené, a sírokat áthelyeznék.

A 060/8 hrsz. jelenleg erdő.

A területet északi irányból még nem teljesen beépült lakóterület, a gödöllői közigazgatási területen erdő veszi körül.

Délről jelenleg az un. Kecskés gazdasági terület határolja, ahol megépült a Lidl és más kereskedelmi egységek. A jelenleg még beépítetlen telkeken is beruházások indultak el.



forrás: e-közmű és saját szerkesztés

A 060/8 hrsz telek teljes területe erdőként van nyilvántartva az Országos Erdőállomány Adattárban. Az adattár szerint akácos, mezővédelmi rendeltetéssel. A magasfeszültségű vezetékek alatt nyiladék.

A 059 hrsz temető területe nem nyilvántartott erdő.

A területet határoló Diófa utcában a csapadékvíz-elvezetést leszámítva, a közművek rendelkezésre állnak. A megigényelhető kapacitásokat illetően a közmű-szolgáltatók nyilatkozatai mérvadók az egyes építések időpontjában. Közmű-egyeztetések a tervezésnek ebben a fázisában nem történtek.

A közművek a Dózsa György úton is kiépültek.

A 060/4 és a 059 hrsz telkeknek jelenleg nincs közterületi kapcsolata a Dózsa György úttal.

Amennyiben, és ez a gazdasági területhasználatnak alapfeltétele, közúti kapcsolat létesül a 4436/2 hrsz telken keresztül, akkor a Dózsa György úti közműhálózat is figyelembe vehető.



villamosenergia-hálózat



földgáz-hálózat



ivóvíz-hálózat



szennyvízelvezető-hálózat

forrás: e-közmű

A 060/8 hrsz területe fölött halad a 220 kV magasfeszültségű villamosenergia átviteli szabadvezeték, ami alatt a terület beépíthetősége és használata korlátozott. A biztonsági övezet méretét és a korlátozásokat a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet állapítja meg.

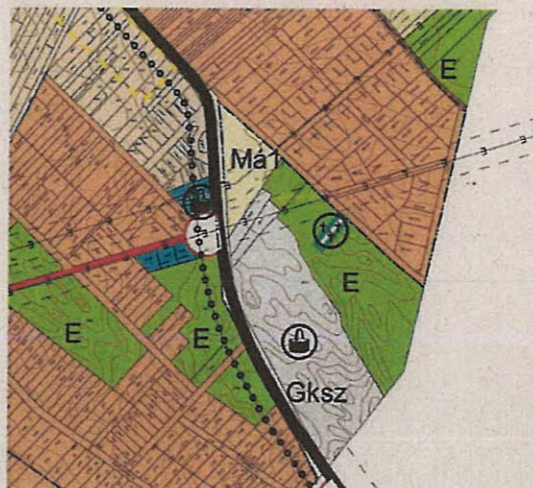
2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.1. Hatályos településszerkezeti terv

A 060/8 hrsz. telek a településszerkezeti tervben erdő, illetve a 059 hrsz. különleges temető.

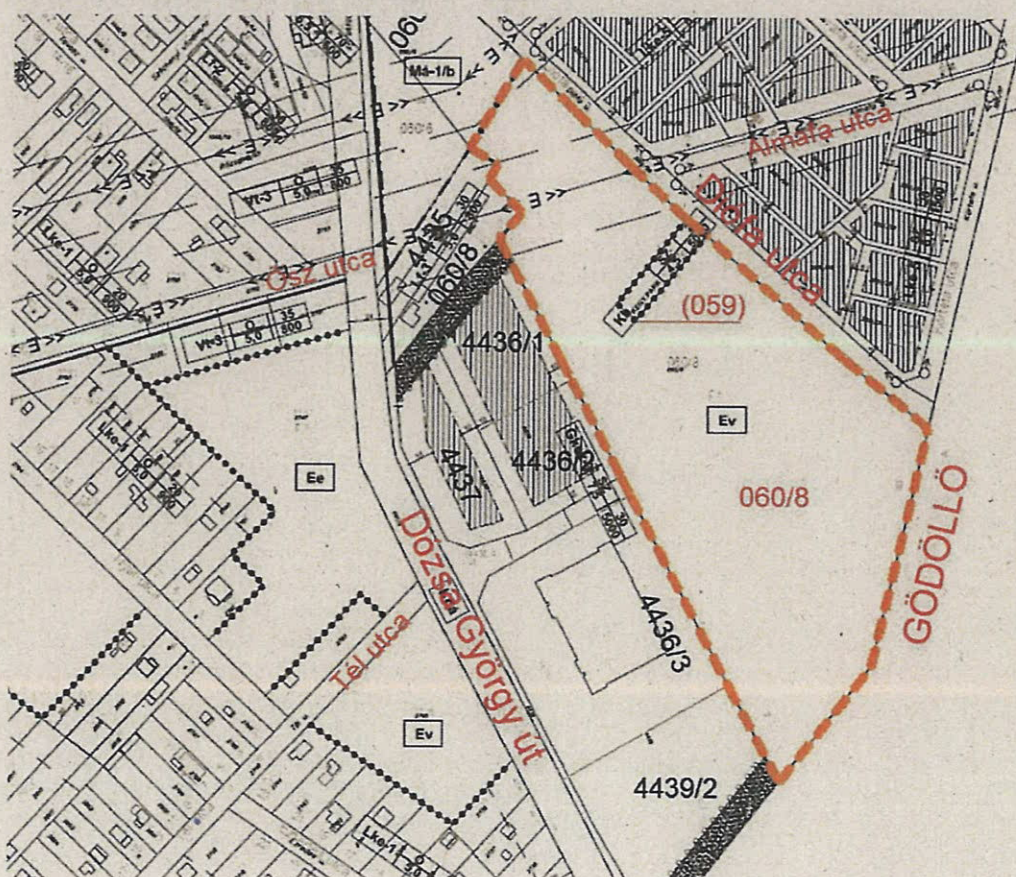
A terület északkelet felől lakóterület, délnyugat felől a kiépülő kereskedelmi terület határolja. Északnyugat felől általános mezőgazdasági a területhasználat.

Délkelet felől a gödöllői településszerkezeti terv szerint erdőterülettel határos.



2.2. Hatályos szabályozás

A hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete:



A 059 hrsz. telek a szabályozási terven Különleges, kegyeleti park övezetbe sorolt, ahol a beépíthetőség 2 %, a legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m, a legkisebb zöldfelületi arány 80 %.

A 059/4 hrsz telek védelmi erdő övezetben van. A Helyi építési szabályzat (HÉSZ) 17. § (4) és (5) bekezdése szerint „a szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev) szabályozott területen (védett ill. védő erdő) épület nem építhető. Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények is csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

A szomszédos, un. Kecskés gazdasági terület Gksz-3 építési övezetbe sorolt. A HÉSZ Gksz jelű **kereskedelmi, szolgáltató területekről szóló 11. §** szerint:

(1) *A Gksz jelű építési övezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló épületek elhelyezésére kijelölt terület.*

(2) *A területen elhelyezhető:*

- *mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,*
- *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
- *igazgatási, egyéb irodaépület,*
- *parkolóház, üzemanyagtöltő,*
- *sportépítmény.*

(3) *Egy telken több, a funkciónak megfelelő főrendeltetésű épület is elhelyezhető.*

(4) *Az előkert, oldalkert és hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem alakítható ki szabadtéri tevékenység területe, terepszint alatti építmény, továbbá nem helyezhető el melléképítmény, kivéve:*

- *porta*
- *kukatároló*
- *kirakat és reklám.*

(5) *A Dózsa György út melletti gazdasági területeken az építészeti arculat és harmonikus utcakép érdekében kiemelt építészeti minőséget, hagyományos anyaghasználatot (vakolt felület, téglá, kő stb.) és a kialakult állapothoz való illeszkedést - mindkét oldalon és az utca túloldalán 2-2 épületig - kell alkalmazni.*

(6) *A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.*

(7) *A Gksz övezetekben a telkek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-án háromszintű (gyep-, cserje-, és lombkoronaszint együttesen) növényzetet kell telepíteni és fenntartani.*

(8) *A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekterület), az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-*

telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbiak táblázatban szerepel:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele			az építési telek			az épület	
			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett
			területe	szélessége/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építmény-magasság min./max.
		m ²	m	%	%	m	
Gksz-3	SZ	30	5000	35/60	30	25	3,5/7,5
	7,5	5000					

A „TELEPÜLÉSRÉSZEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAIRÓL” szóló 30. § (12) bekezdése sajátos szabályokat fogalmaz meg a „Kecskés” településrészre vonatkozóan.

(12) *Kecskés sajátos építési előírásai*

Gksz-3 jelű építési övezetben:

- Az övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény.
- Elő- és hátsókert mélysége min. 10m, olyan telekhatárok mentén, ahol a telekhatár egyben a lakóterület határa, vagy településhatár, az oldal- és hátsókeretek mélysége min. 15m. melyet növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- A telkek kötelező zöldfelületének minden 200 m²-én legalább egy közepes, vagy nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni. A parkolók fásítására telepített fákat nem lehet beszámítani.
- Az övezethatárokat is jelentő telekhatároktól mért 3m-es sávban a telek terepszintjét megváltoztatni nem lehet.
- Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

2.3. Az Építési törvény (Étv.) és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) feltételrendszere

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint:

„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”, és az

e) pont szerint:

„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 külön döntéssel igazolja.”

A Trtv. HARMADIK RÉSZÉ A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve.

A 38. § 2) bekezdés szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A 39. § (1) bekezdés szerint az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

40. § (1) bekezdés szerint 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 8. melléklet szerint Szada települési térsége 874,13 hektár, ennek 2 %-a 174.826 m², ebből a tervezett változtatás 46.918 m²-t „használ el”.

A 40 § (8) bekezdés szerint az (1) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcsere táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Szabályozási cél, hogy a 059 és a 060/8 hrsz. telkek területe a szomszédos gazdasági területhez hasonlóan Gksz-3 építési övezetbe kerüljön.

A hatályos szabályozás szerinti Gksz-3, és a Kecskés településrészre vonatkozó előírások is megfelelőek a változtatással érintett területre, kivéve:

1. a 30. § (12) bekezdés a) pontját, mert a területen raktárépület elhelyezése is tervezett,
2. valamint kérjük, hogy a HÉSZ 11. § (4) bekezdése („Az előkert, oldalkert és hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem alakítható ki szabadtéri tevékenység területe”) ne vonatkozzon sportpályára, szabadtéri sporttevékenységre.

Eszerint a kialakítható legkisebb telek 5000 m², a legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 m, a beépítés legnagyobb megengedett mértéke 30 %, a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 25 %.

A 060/8 hrsz telek Dózsa György út irányából történő megközelítéséhez a 4436/2 hrsz telekből egy 12 m széles utat, közterületként vagy magánútként kell kialakítani. Ekkor a 4436/2 hrsz. telek területe 4000 m²-re csökken.

A 059 és a 060/8 hrsz telkek egyesítése és megosztása során létrejövő telkeket magánút szolgálja ki.

A Diófa utcát a gazdasági terület forgalma egyáltalán nem terheli, a telephelyek a Diófa utcáról nem közelíthetők meg.

A HÉSZ 30. § (12) bekezdés b) pontját figyelembe véve a Diófa utca felé a jelenlegi erdőből 15 m széles sáv megtartása, vagy felújítása tervezett, telken belüli zöldfelületként. Ez a sáv a telek zöldfelületi arányának számításakor beszámítható.

4. BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv a tanulmányterv 2. melléklete.

A tervezett beépítés a szabályozás szerinti 5000 m², vagy nagyobb telkek kialakításával számol.

A terület megközelítése és a közművek kiépítése a Dózsa György út felől tervezett, bár a legtöbb telek a Diófa utcai közművekre is rácsatlakozhat.

A beépítés szabadon álló.

A Diófa utcai határon 15 m széles fásított sáv tervezett, lehetőség szerint, -a növényállomány állapotától függően-, a jelenlegi erdő megtartásával.

A gépkocsik várakozását, tárolását és a rakodást telken belül kell megoldani.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI - KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE-, IGÉNYE

Az OTÉK A telek beépítésének feltételei alcím alatti 33. § (1) bekezdés szerint „Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

a) amelynek megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,

b) ahol a rendeltetészerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,

c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,

d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint

e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható”.

A (2) bekezdés szerint „az (1) bekezdés b)-d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is”.

Ennek megfelelően a terület telkeinek épületeit akkor lehet használatba venni, ha a közművek megépültek, az épületeket rákötötték a hálózatokra.

Az országos úthálózaton, a Dózsa György úton, valamint a kereskedelmi terület csomópontjában valószínűleg a többlet közlekedési igény nem akkora, hogy a csomópont átépítése váljon szükségessé, de a forgalomnagyságok a tényleges rendeltetések és kapacitások ismeretében becsülhetők.

A gazdasági terület beépítésnek nincsen önkormányzati hatáskörbe tartozó többlet humán infrastruktúra igénye.

6. A VÁLTOZÁS VÁRTHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Az erdőterület megszüntetése a területen a környezeti állapot szempontjából nem tekinthető előnyös változásnak.

A településrendezési tervben a megszűnő erdőterületet a település közigazgatási területén belül pótolni kell.

Ha az erdőállomány adattár szerinti erdőket a település közigazgatási területén belül pótolják, az új erdő területének környezetében a környezeti állapot majd javulhat.

A kialakuló új gazdasági területen új munkahelyek megteremtésére van lehetőség. Amennyiben a munkaerő helyi, akkor a mobilitási kényszer csökkenésével a közlekedésből származó káros hatások is csökkennek.

Ugyanez mondható el, ha a gazdasági terület telkein a helyi lakossági igényeinek megfelelő kereskedelem és szolgáltatás települ meg.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

Nyilvántartott, vagy beazonosított örökségi érték nincs a változással érintett területen.

1. MELLÉKLET

Pest Megyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

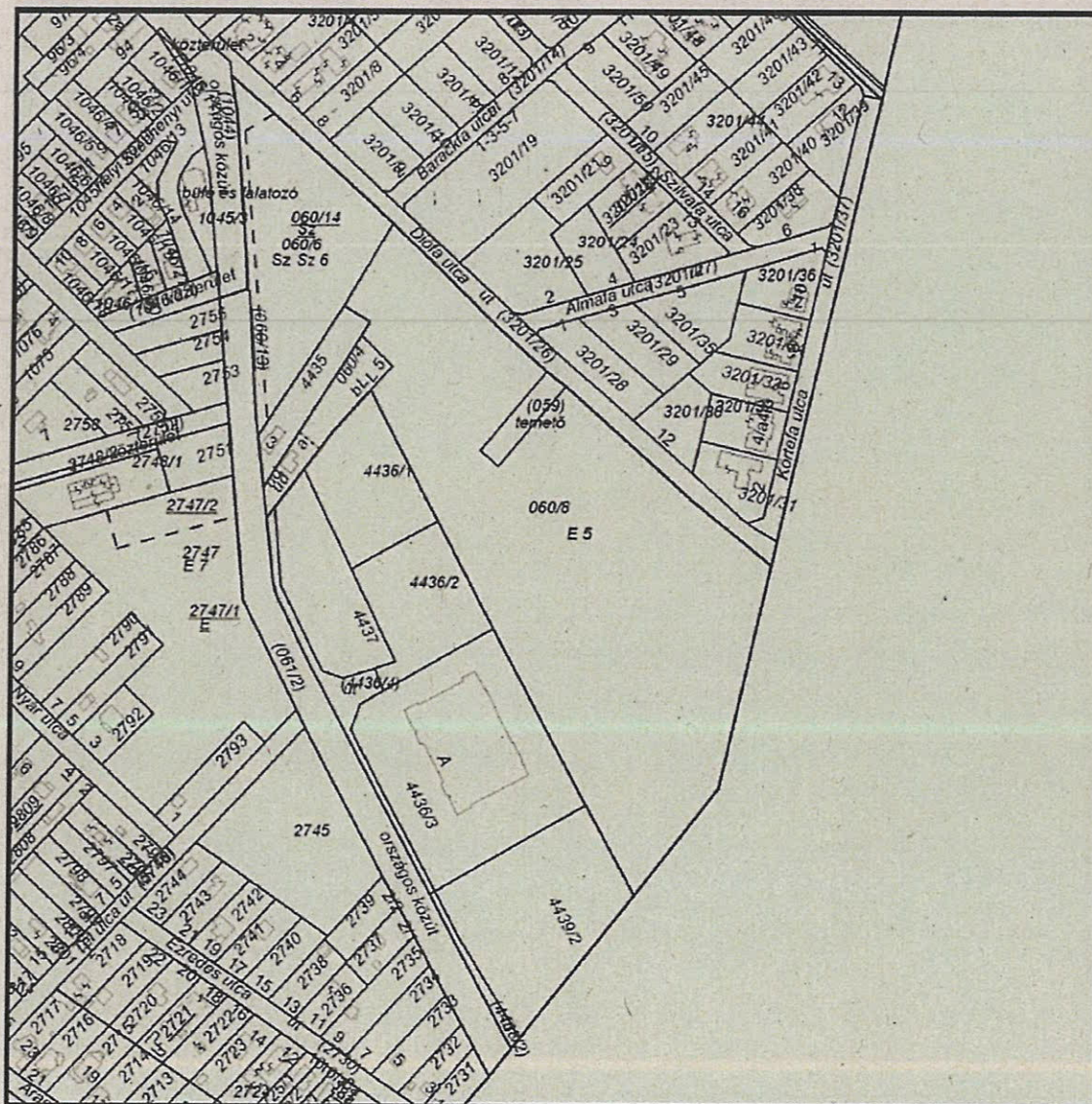
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.06 10:23:48

Helyrajzi szám: SZADA külterület 60/8

Megrendelés szám: 779686/6/2022

Méretarány: 1 : 4000



2. MELLÉKLET

BEÉPÍTÉSI TERV

