

**SZADA**

# **MENTŐKUTYÁS KIKÉPZŐ KÖZPONT**

a külterület, 0107/120-122 és 0107/145-147 HRSZ TELKEKEN

## **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE**

**MEGRENDELŐ:**

**Móricz Adrienn**

2146 Mogyoród, Akác köz 4.

**TERVEZŐ:**

**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező É, TT/1 01-1641  
e-mail: ildiko@tt1.hu, tel:+36202448492

**2 0 2 6 . m á r c i u s 3 0 .**

## TARTALOMJEGYZÉK

---

ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	4
1.1.1. A tervezési terület elhelyezkedése .....	4
1.1.2. A tervezési terület és környezete.....	4
1.1.4. Hatályos településrendezési eszközök.....	6
1.1.5. Hatályos Településképi dokumentumok.....	10
1.1.6. Meglévő műszaki infrastruktúra .....	11
1.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV LEÍRÁSA .....	12
1.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK.....	13
1.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI .....	14
1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	15
2. BEÉPÍTÉSI TERV.....	18
3. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI .....	19

## MELLÉKLET

Költségvállalói Nyilatkozat

## 1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A SZÜKSÉGES VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN

### ELŐZMÉNYEK

---

A tanulmányterv megrendelője Móricz Adrienn, aki a Szada, 0107/147 hrsz címen és onkcv/16/2026 regisztrációs számon bejegyzett Szadai Mentő és Szolgálati Kutya Egyesület képviselője. 15 éves szakmai tapasztalattal vesz jelenleg is részt személykereső mentőkutyák képzésében. A Pest Vármegyei Kutató-Mentő Szolgálat Mentőkutyás csoport koordinátora, vezető kiképzője, többszörös világbajnoksági válogatott kerettag és csapatvezető, éles bevetések résztvevője. INSARAG minősített kutyavezető, a HUSZÁR központi rendeltetésű mentőszervezet mentőkutyás tagja. Oktatási programok kidolgozója, gyermek-kutya integráció szakértője.

Az egyesület telephelyén elsősorban mentő és szolgálati kutyák felkészítése zajlik, ugyanakkor helyi lakosok számára elérhetők kutyaiskolai programok és iskolák, óvodák számára szerveznek foglalkozásokat, nyílt napokat és pályalátogatásokat.

Az egyesület együttműködési megállapodást kötött az Országos Polgárőr Szövetséggel, a Magyar Honvédséggel, valamint a Rendőrségi Oktatási és Kiképző Központtal.

A kialakított infrastruktúra kifejezetten a mentőkutyás kiképzési és edukációs célokat szolgálja, illeszkedve a külterületi jelleghez. Az egyesület telephelye rendezett, karbantartott. A tervezett fejlesztések célja, hogy a jövőben alkalmas legyen a szakmai programok és közösségi események a jelenleginél magasabb színvonalú befogadására, és olyan szakmai és lakossági központ épüljön ki, amely egyszerre szolgálja a mentőkutyás felkészítést, a lakossági edukációt, valamint a település biztonságát és a közösségépítést.

**A tanulmányterv célja, hogy annak képviselő-testületi elfogadásával megnyíljon a lehetőség a településrendezési szerződés megkötésére a szabályozási terv módosításának érdekében.**

**A szabályozási terv módosításának célja a hatályos településszerkezeti terven gazdasági, a hatályos szabályozási terven Má-4 övezetbe sorolt telkek helyi építési előírásainak megváltoztatása úgy, hogy a Szada, 0107/120 és /121, 0107/145-147 telkeken mentőkutyás kiképző központot lehessen létesíteni. Ehhez beépítésre szánt különleges építési övezetet javasolt kijelölni, 10 %-os beépíthetőséggel.**

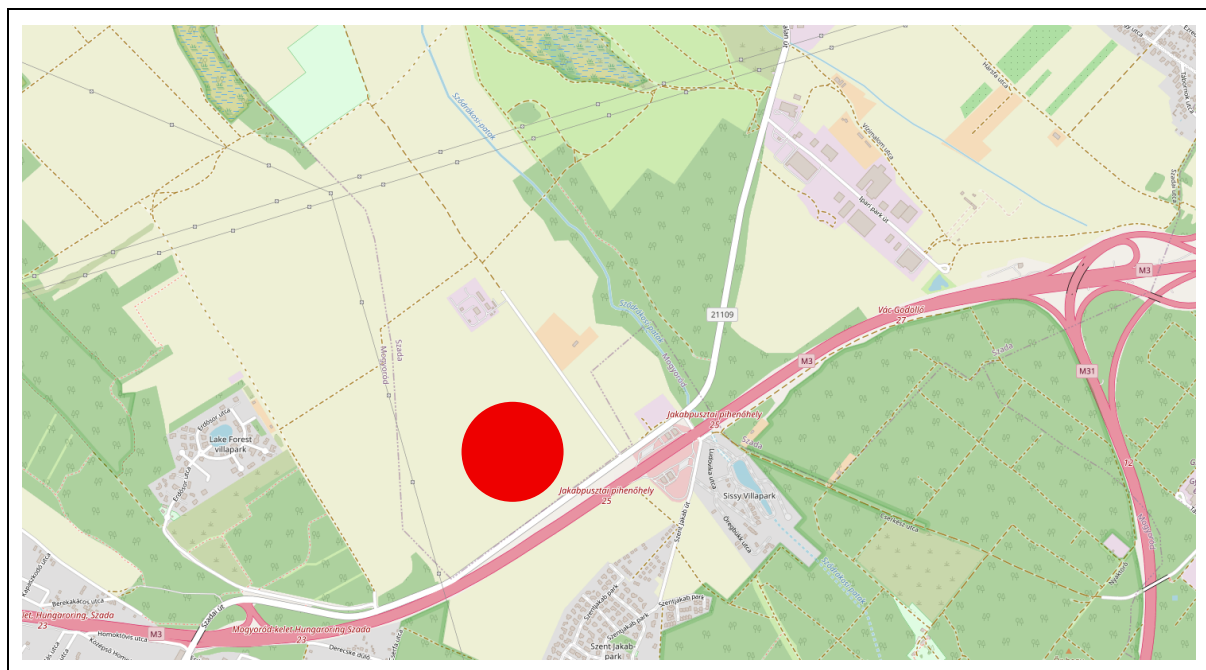
A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §. (4) bekezdése szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

## 1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### 1.1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A telepítési tanulmányterv tervezési területét (0107/120-122 és 0107/145-147 hrsz) a Szada mogoródi határához és az M3 autópályához közel, mezőgazdasági művelés alatt álló, de parlagon hagyott területen helyezkedik el. A telekcsoport megközelítése földúton lehetséges, amely csatlakozik a 21109 jelű országos útról a Szent Jakab keresztje mellett nyíló, és a szadai gázkompresszor állomáshoz vezető (a továbbiakban „névtelen út”) aszfalt burkolatú úthoz.

A tervezési terület a mogoródi településhatártól délkeleti irányban 250 m-re, nyugati irányban 300 m-re, az M3 autópályától 320 m távolságban helyezkedik el.



A legközelebbi lakóterület a mogoródi Szent Jakab Parkfalva az M3 autópályától délre, 550 m távolságban. A szintén mogoródi Lake Forest villapark légvonalban mérve 750 m-re van.

A tágabb környezetet vizsgálva a tervezési terület az M3 mogoródi lehajtóján keresztül, vagy alsóbbrendű úton mind Mogyoród, mind Gödöllő felől könnyen megközelíthető, Szada belterületének érintése nélkül.

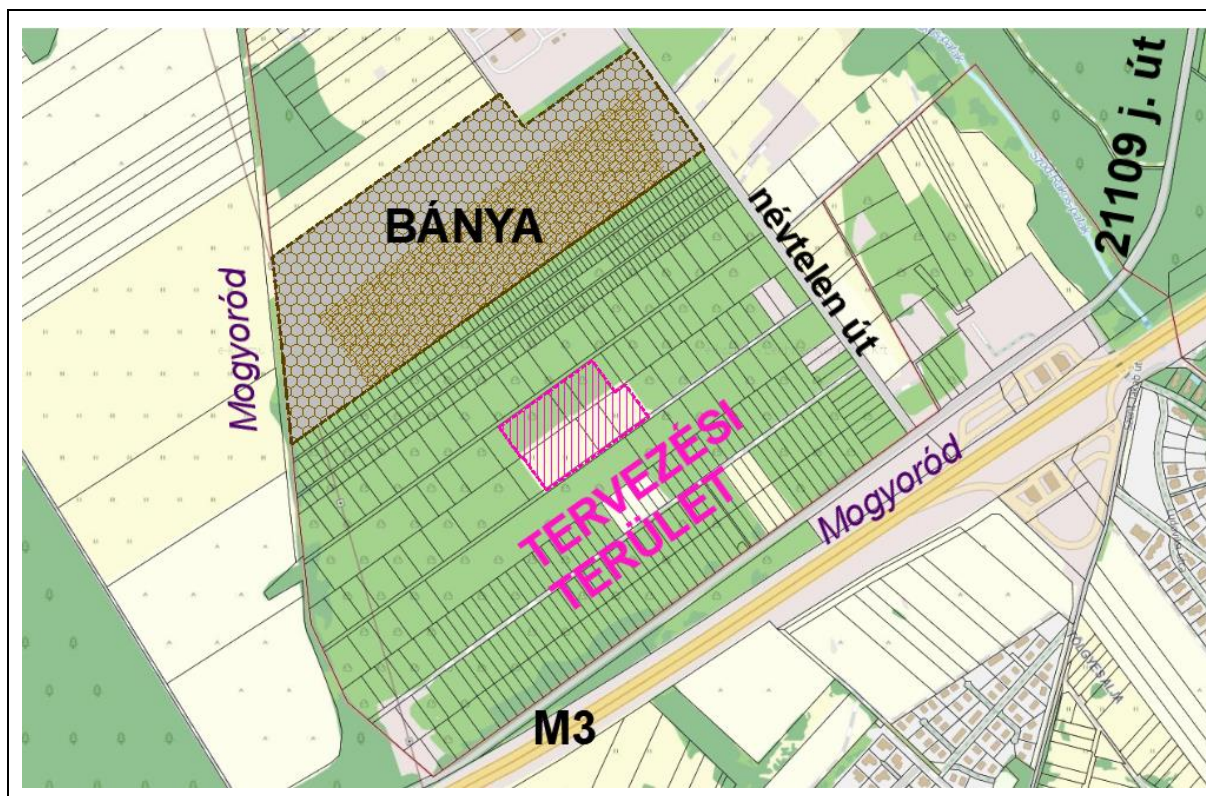
### 1.1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

A tervezési terület művelés alatt álló, 7. minőségi osztályú szántó, teleinek összes területe a földhivatali nyilvántartás alapján 20.371 m<sup>2</sup>.

A környezet alapvetően mezőgazdasági jellegű, amelyet a közlekedési, energiaszolgáltatási és ipari használatok tesznek mozaikossá, valamint a területtől 150 m-re északra homokbánya működik.

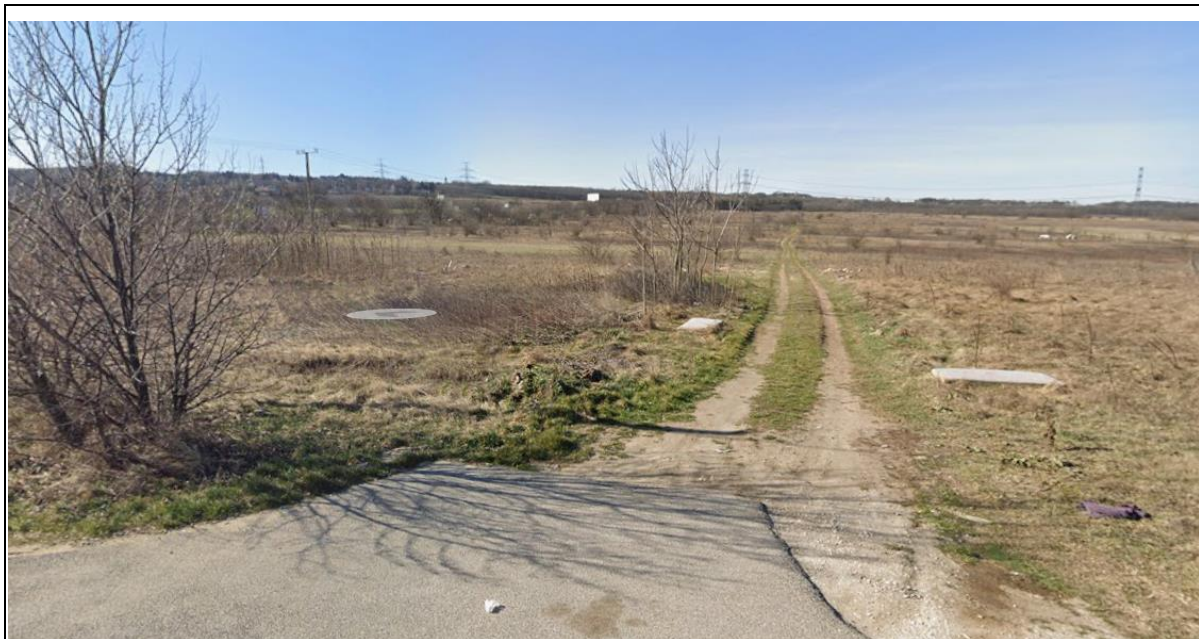
A tervezési terület környezetében a viszonylag kis telkek, -szétaprózott tulajdonosi szerkezettel-, művelését a termőterület rossz minősége és a méretgazdaságosság hiánya miatt évtizedek óta felhagyták, így a spontán kialakult gyepes terület cserjésedik.

A szűkebb környezetben értékelhető minőségű épület nincs.

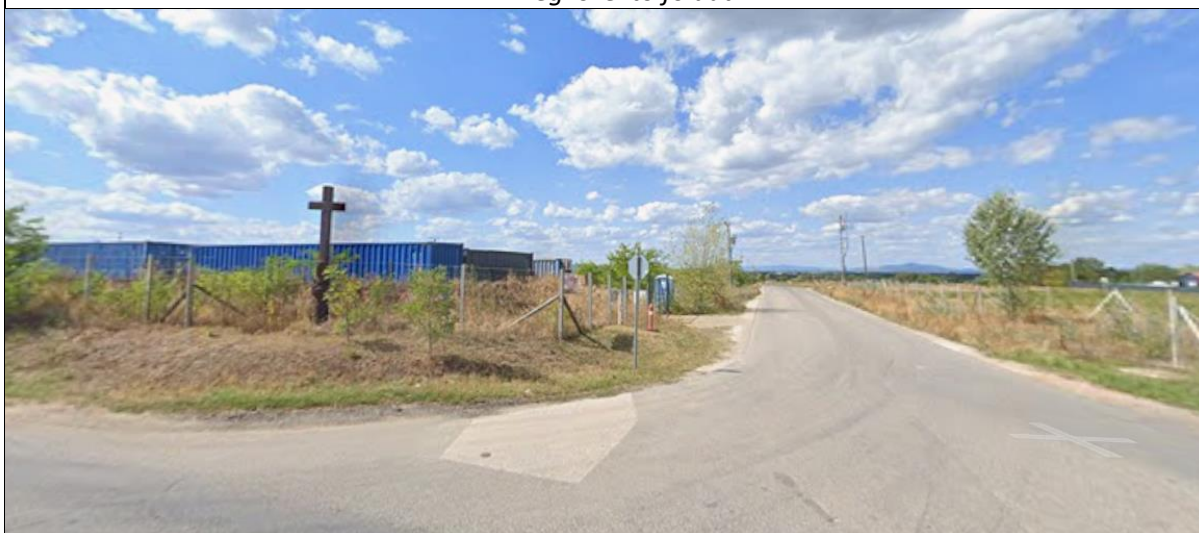


A telkek területe egyenként:

hrsz	terület (m <sup>2</sup> )		hrsz	terület (m <sup>2</sup> )
0107/120	5093		0107/147	5662
0107/121	1697		0107/146	2263
0107/122	2824		0107/145	2832
<b>összesen:</b>				<b>20.371 m<sup>2</sup></b>



*A megközelítő földút*



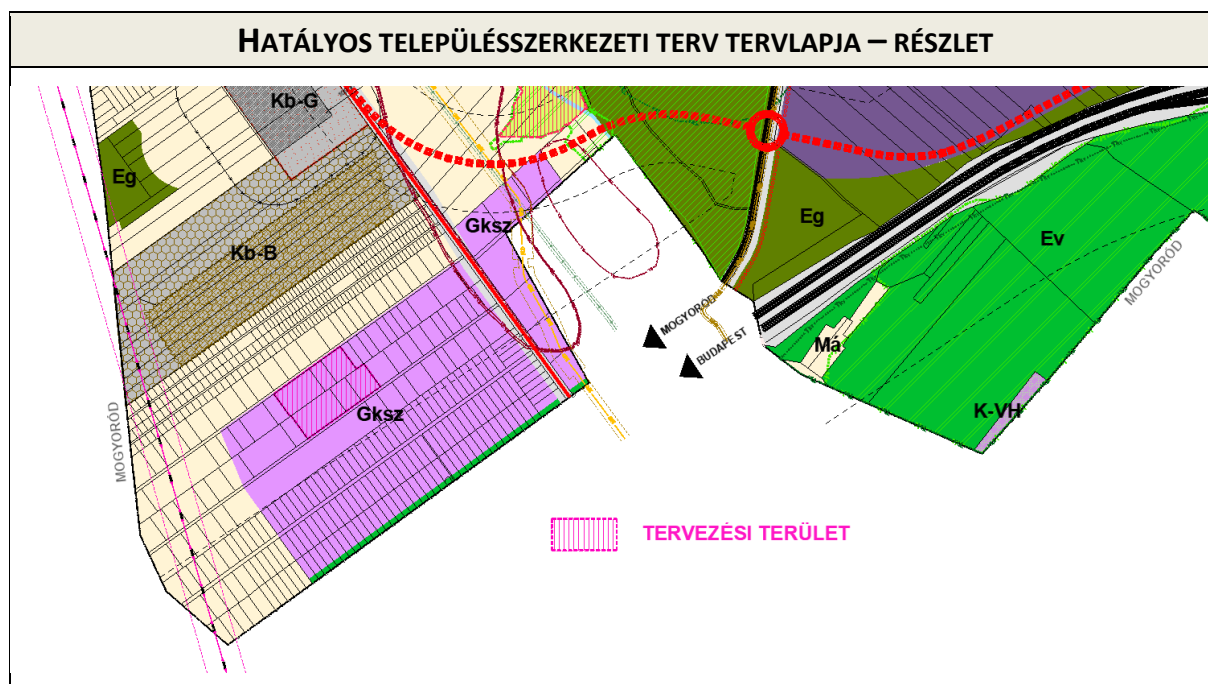
*A gázkompresszor állomáshoz vezető névtelen út a Szent Jakab kereszttel*

*A képek forrása: Google Maps*

#### **1.1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**

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 vált hatályossá. A hatályos HÉSZ a 2021. július 15. előtt hatályos OTÉK-on alapul.

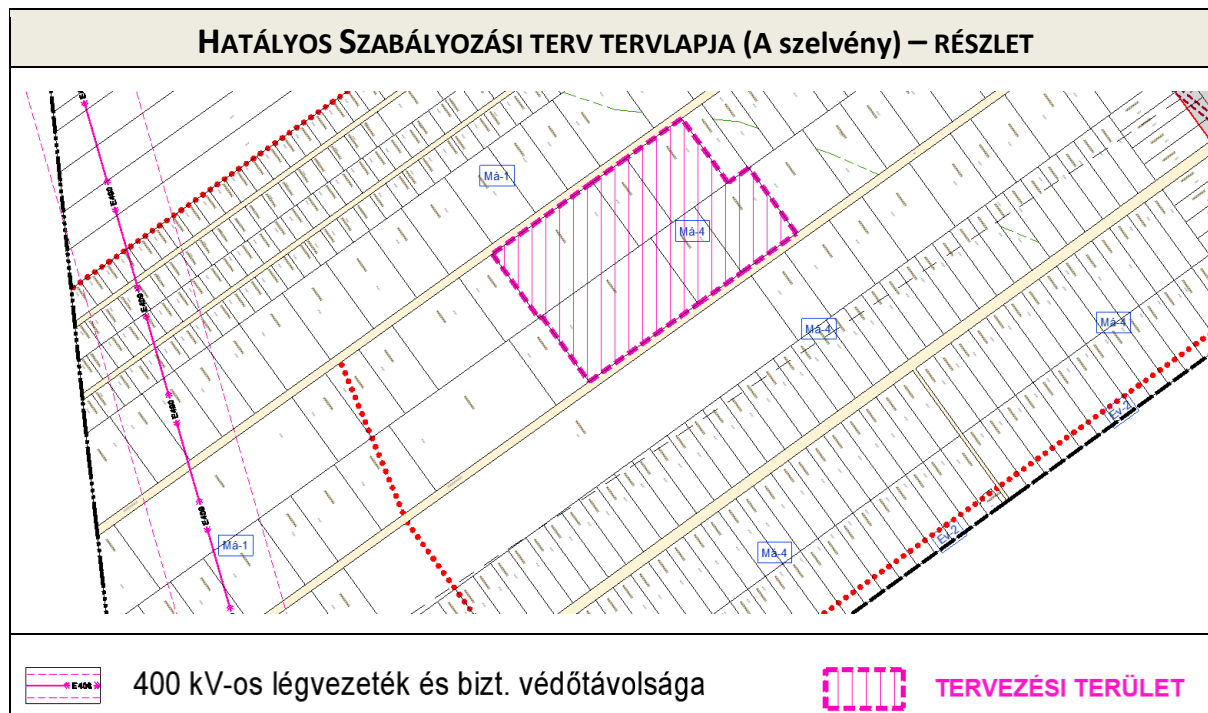


A tervezési terület a hatályos **Településszerkezeti Terv (TSZT)** tervlapján **Gksz** jelű **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásra tervezett.**

A tervezési területet magába foglaló tömb és a szomszédos tömbök részben mezőgazdasági területfelhasználásúak. A kijelölt gazdasági területeket tervezett erdősáv választja el a 21109 jelű úttól és az M3 autópályától.

A névtelen út tervezett gyűjtőút szerepre tervezett. A gyűjtőút kiépítése esetén összeköttetést teremtene Veresegyház lakó és gazdasági területeivel, és/vagy csatlakozik a Göd (Vác) - Gödöllő között kiemelt közlekedésfejlesztési projektként tervezett országos főúthoz, amelynek feladata az M2 és M3 autópályák összekötése, az érintett települések elérhetőségének javítása lesz.

A tervezési területet nem, de a tömböt érinti a településhatár környezetében húzódó 400 kV-os villamosenergia légvezeték.



A tervezési terület a hatályos **Szabályozási Terv (SZT)** alapján **Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe** sorolt. Az Má-4 övezet Szada szabályozási tervében azokon a mezőgazdasági területeken került alkalmazásra, amelyek a településszerkezeti terven beépítésre szántak és ilyenként tartalék területek; az építés tiltásával az un. elépítéseket (olyan építés, amely a későbbi beépítést ellehetetleníti) hivatott akadályozni.

A tömb fennmaradó részén és az északról szomszédos alkalmazott Má-1 övezet a nagytáblás művelésű és távlatban is mezőgazdaságiként tervezett terület övezete. Az Má-1 övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei, valamint a feltételek fennállása esetén lakás is elhelyezhető.

A megközelítést biztosító földutak 6m széles telkű (szabályozási szélességű) közutak.

A tervezési területre vonatkozó előírásokat a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) az alábbiak szerint állapítja meg:

HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – 22/2022. (XII.16.) önk. rendelete
<b>3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások</b>
<p><b>4. § (13) Kerítés</b></p> <p>a) szabályozási vonallal érintett telken csak a tervezett közterületi határvonalra, vagy attól beljebb építhető,</p> <p>b) magassága a telekhatáron és az építési helyen kívül legfeljebb 1,8 m lehet,</p> <p>...</p>
<b>4. Természet-, táj-és környezetvédelmi előírások</b>
<p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p>

## 6. Közművek és közművesítettség előírásai

11. § (1) A belterület építési övezeteiben a tervezett közművesítettség teljes.

**(2) Külterületen a tervezett közművesítettség hiányos.**

12. § (1) Beépítésre szánt területen, építési telek ellátására új ivóvíz-hálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető hálózat elválasztott rendszerként épülhet.

(3) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:

a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,

b) a kisberendezés védőterület-igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.

(4) A szennyvíztisztító kisberendezéssel megtisztított vizet a felszín alatt elhelyezni tilos.

(5) Zárt szennyvíztároló akkor alkalmazható, ha a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a telket 100 m távolságon belül és a szennyvizet elszállító gépkocsi számára megfelelő szélességű és kiépítettségű út áll rendelkezésre.

(6) Építési telken belül keletkezett csapadékvizet a közterület felületére engedni tilos.

(7) Ha a csapadékvíz-elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni, vagy a tiszta csapadékvizet el kell szikkasztani.

(8) Az új épület elhelyezésekor, meglévő bővítésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését lehetővé tevő, vagy szikkasztó műtárgyat. A tározót úgy kell méretezni, hogy 2 m<sup>3</sup> tározókapacitás jusson 100 m<sup>2</sup> vízszintes vetületi tetőfelületre és szilárd, a vizet át nem engedő burkolatra.

## III. Fejezet

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

## 15. Mezőgazdasági területek

22. § (1) Birtokközpont Szada közigazgatási területén belül nem helyezhető el.

(2) Mezőgazdasági területek övezeteiben:

**a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,**

**b) kerítés a közút tengelyétől számított 8 m-es területsávban nem helyezhető el,**

(8) Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el épület.

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

## 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

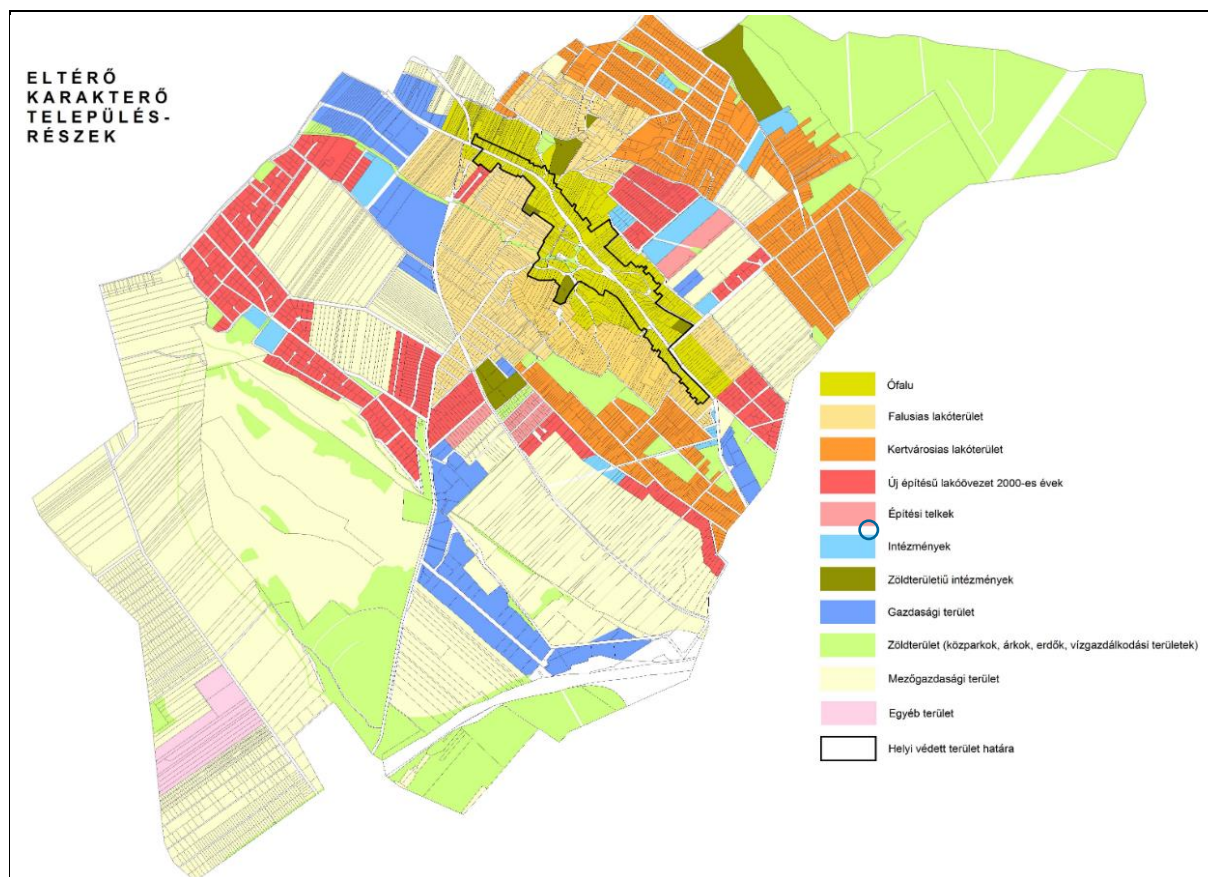
### 1. Mezőgazdasági területek övezetei

1.	övezet jele	beépít-hető telek legkisebb mérete	meg-engedett legnagyobb beépítettség	meg-engedett leg-nagyobb épület-magasság	épületek legkisebb megengedett távolsága nem köz-területi telek-határtól	egyéb
2.		m <sup>2</sup>	%	m	m	
12.	Má-4	80.000 (8ha)	0,5	5,5	10	egy telken legfeljebb 1 db, legfeljebb 400 m <sup>2</sup> összes alapterületű műtárgy helyezhető el.

### 1.1.5. 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 mezőgazdasági terület. Ennek előírásai a TKR-ben az alábbiak.

- 34. § (1)** A mezőgazdasági területre vonatkozó általános szabályok mellett a (2)-(9) bekezdések szerinti előírások betartása kötelező.
- (2)** Konténer, mobilház nem helyezhető el.

- (3) A területeken új épület építése, meglévő épület átalakítás, bővítése esetén a természetes anyaghasználat, kő-, téglá, fa- vagy vakolt homlokzat, cserépfedés a megengedett.
- (4) Az épületek esetében hagyományos kő-, vagy vakolt homlokzat, natúr színű cserépfedés, 40-45 fokos magastető megengedett.
- (5) Főépület tetőkialakítása hagyományos nyeregtetős tetőszerkezetű, héjazata natúr színű húzott égetett kerámia cserépfedésű lehet. Az épület beépített területének 20%-ig építhető 30 foknál alacsonyabb hajlású tető (előtetők, tornácok stb.)
- (6) A területeken oromfalas utcai homlokzat kialakítása javasolt.
- (7) Lejtős terepen, kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával. A tömeg harmonikus illeszkedését a hegyoldalba minden alkalommal látványképpel igazolni kell.
- (8) A területen tömör kerítés nem létesíthető, utcai kerítésnek legalább 50% átláthatóságot kell biztosítani.
- (9) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni
- (10) A 34. § előírásaitól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembevételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

A településképi szempontból mezőgazdasági (jellegű) területre vonatkozó előírások egy részének az alkalmazása nem célszerű nagyobb alapterületű, nagyobb fesztávolságú, csarnokszerű épületeknél, így a (10) bekezdés alapján illeszthetők a tájba az új épületek, építmények.

### 1.1.6. MEGLÉVŐ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

#### Közlekedés, megközelíthetőség

A tervezési terület megközelítése mind a 0107/112, mind a 0107/157 hrsz közterületen (közúton) megközelíthető, jelenleg ezek az utak nincsenek megfelelően kiépítve, de a 0107/157 hrsz a területtől délre eső telken az út gépkocsival járható.

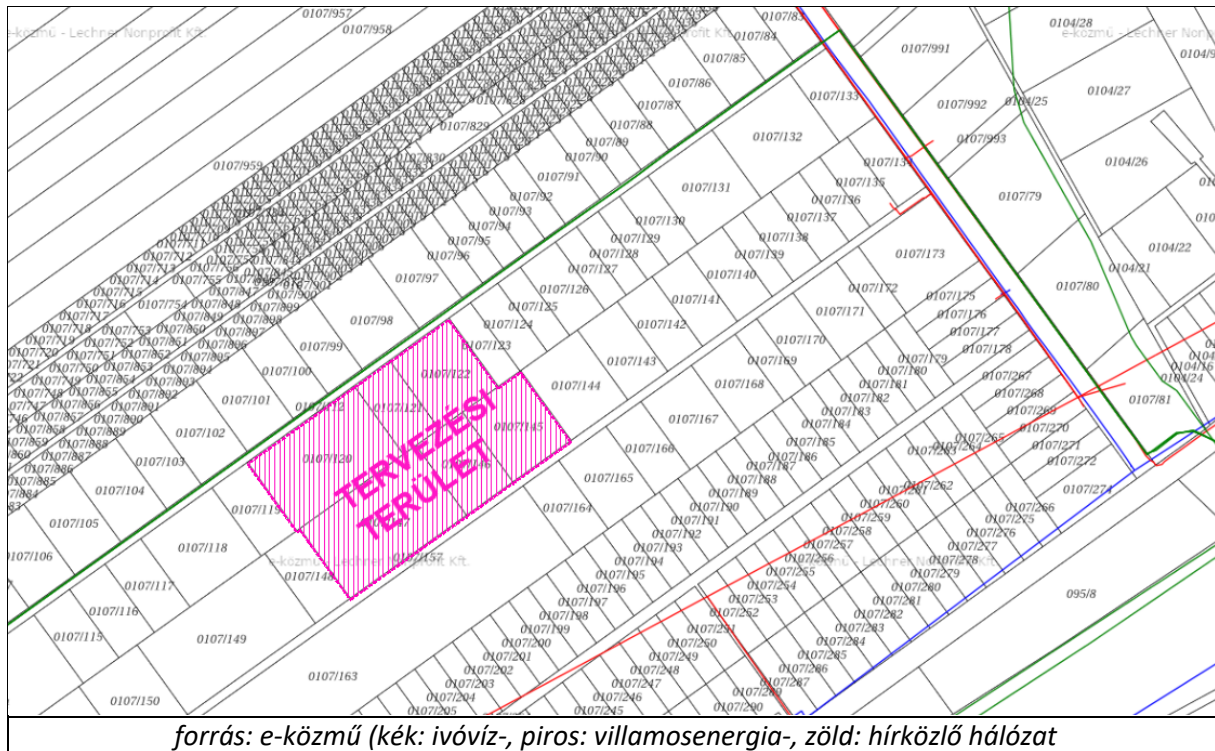
Járda a környezetben sehol nem épült ki, és a jelenlegi szabályozási szélességek mellett kétirányú forgalom esetén a rendelkezésre álló terület a földutak mentén nem is teszik lehetővé a szabványoknak megfelelő kiépítést.

Kerékpárút az országos úthálózat mentén sincs kiépítve, Szada belterületétől az Ipari Park útig vezet önálló kerékpárút. Az országos területrendezési tervek szerint a 21109 jelű út mentén a regionális kerékpáros úthálózat kiépítése tervezett.

a 21109 j. úton közlekedő autóbuszok megállóhelyei Mogyoródon a Lake Forest lakóparkhoz vezető út és az Ipari Park út csomópontjában van, a területtől kb. 2000 m-re, így a tervezési terület közösségi közlekedéssel ellátatlan.

#### Közművesítettség

A tervezési terület közművesítetlen.



A terület északról határoló 0107/112 hrsz közúton hírközlési, a névtelen úton ivóvíz- és villamosenergiahálózat is üzemel.

A terület ellátására igénybe vehető szennyvízelvezető- és földgázelosztó-hálózat gazdaságilag racionálisan elérhető távolságban nincs.

## 1.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV LEÍRÁSA

### Az épületek jellemzői

A tervezett fejlesztés során a tervezési területen a tervezett tevékenységet magas színvonalon szolgáló épületeket és épületnek nem minősülő egyéb építményeket (pl. kennelek, játszótér) terveznek építeni.

A tervezett épületek, építmények:

	rendeltetés	terület (m2)		rendeltetés	terület (m2)
1.	kiképző csarnok	240 m2 (10x24 m)	6.	parkoló (10-20 P)	
2.	fedett kiképzőtér	600 m2 (20x30 m)	7.	kennelek	80
3.	klubház, előadóterem	120 m2 (10x20 m)	8.	nagy füves pálya	5000
4.	iroda, melegedő, zárható fedett terasz	50 m2	9.	kisebb füves pályák	
5.	raktár, tároló	100 m2	10.	játszótér	200-500

Az épületek 1 szintesek.

A javasolt épületmagasság a csarnokok miatt 8 m.

Az új szociális és irodarész a személyzet számára teakonyhát, általános wc blokkot, zuhanyzókat és öltözőket és egy kisebb irodát, míg a látogatók számára wc + kézmosó blokkot kell biztosítani, utóbbit lehetőleg külső megközelítéssel.

Az egyes épületeket, építményeket ütemezetten tervezik megvalósítani.

### Parkolás

A hatósági eljárások során 2025. július 1-től a TÉKA 59. és 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 parkolók számát a TÉKA 4. melléklete alapján kell meghatározni. A 4. mellékletben azonban nincsen olyan rendeltetés a felsoroltak között, amely a kutyakiképző központ, kutyaiskola vagy más, hasonló rendeltetésű lenne. A 10. pont szerinti „sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után” 1 parkolóhelyet kell biztosítani, azonban a közösségi közlekedés, a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra teljes hiánya miatt a parkolók számát az adottságokat és igényeket figyelembe véve egyedileg, a szükségleteknek megfelelően kell biztosítani.

A TÉKA 60 § (12) bekezdés szerint az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetészerű használatához a TÉKA 5. melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani. A kerékpár- és motorkerékpár tárolás biztosítására ugyanaz igaz, ami a gépkocsik parkolására, számukat egyedileg kell meghatározni.

**A tervezett beépítést bemutató beépítési terv a tanulmányterv 2. pontja.**

### **1.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK**

A közúthálózat és annak csomópontjainak fejlesztésére a várható forgalomból adódóan nincs szükség. A tervezési terület megközelítése gépjárművel közterületről jelenleg is biztosított.

**A megközelítést biztosító földút fejlesztése a településrendezési szerződésben rögzítetten valósulhat meg.**

A gépjárművek elhelyezése telken belül biztosított, illetve biztosítható.

A telkek közműellátása részben vagy egészben egyedi közműpótló berendezésekkel biztosítható az alábbiak szerint.

**1. Ivóvíz:** kezdetben ballonos vagy feltölthető tartályos vízkivétellel, a klubház megépülésekor legkésőbb a névtelen útig kiépítendő hálózatról (kb. 300 m).

**2. Szennyvíz:** zárt tározóban gyűjtve, elszállítatva.

**3. Csapadékvíz:** a burkolt területekre hulló csapadékvíz összegyűjtése és megfelelő kezelése szükséges. A parkoló területéről összegyűjtött kőolajszármazékokkal szennyezett csapadékvizet egy minősített, kompakt olajfogó berendezésen átvezetve kerül megtisztításra, majd a telken belül elszikkasztásra. A tetőről összegyűjtött csapadékvíz szintén szikkasztásra kerül.

**4. Villamosenergia:** a névtelen útig kiépítendő hálózatról, ami kiegészülhet napelemekkel és a napenergia-tárolóval.

**5. Földgáz:** hálózat nem épül ki, a fűtés és melegvízellátás villamosenergiával, nagyobb igény esetén hőszivattyús rendszerrel biztosítható.

A tervezett fejlesztés nem igényli a humáninfrastruktúra fejlesztését.

#### **1.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI**

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a védett, védendő örökségvédelmi területeket (régészeti), a táji és természeti értékeket, területeket, illetve az egyéb (környezetvédelmi, közmű) korlátozásokat. **A tervezési területet és környezetét nem érintik védelmi – korlátozási elemek.** 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 hiányzó közművek a fentebb ismertetettek szerinti pótlásával a környezetre többletterhelés nem hárul.

A telkek 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.

A rendelet szól a csapadékvízzel gazdálkodásról és a növényzet öntözéséről is (11-13. §). A tervek szerint a csapadékvizeket a telken belül a zöldfelületeken elszikkasztják, a tervezett megoldás a rendeletnek megfelel.

**Összességében tehát a tervezett fejlesztés a helyi és országos általános szabályok alkalmazásával nem okoz jelentős változást sem a környezetében, sem a környezeti elemek tekintetében.**

## 1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása szükséges. Ennek idejétől függően vagy a hatályos településrendezési eszközök módosulnak, vagy az új településtervbe épül be a változás.

A településrendezési változtatás céljának eléréséhez beépítésre szánt különleges építési övezetet javasolt kijelölni.

A megváltozó jogszabályi környezetben a településszerkezeti terv megszűnik, mégis figyelembe kell venni a hatályos településszerkezeti tervet, a hatályos terv szerinti gazdasági terület területén beépítésre szánt különleges építési övezetet kijelölése nem jelenti új beépítésre szánt terület kijelölését.

A javasolt különleges mentőkutyás kiképző központ építési övezet jele K-Kk jelű **építési övezet**.

**Az építési övezetre vonatkozóan a 11. alcím „A beépítésre szánt különleges területek” alatti 18. §-t kell kiegészíteni a K-Kk építési övezetre vonatkozó (5) bekezdéssel, valamint az 1 melléklet 6. táblázatát a 11. sorral.** A telek beépítési módja szabadon álló; a legnagyobb megengedett beépítettség mértéke 10 %; a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 70 %; a legnagyobb megengedett épületmagasság 8 m.

A 10 %-os beépíthetőség a jelenleg ismert fejlesztési szándékon túlmenő bővítéseket is lehetővé tesz a jövőben.

A megközelítő út telkének jövőbeni szélesítéséhez a terület közúttal határos részén 5-5 m széles sávot a közút részére fenn kell tartani.

Mivel a TÉKA a parkolás tekintetében a különleges területek egy, esetünkben érintett körére vonatkozóan nem szabályoz, a mentőkutyás kiképző központ parkolására vonatkozó szabályt a HÉSZ-ben kell rögzíteni.

A Helyi Építési Szabályzat különleges területek beépítésének szabályairól szóló 18. § előírásai kiegészülnek az újonnan megállapított K-Kk jelű, mentőkutyás kiképző központ építési övezet előírásaival.

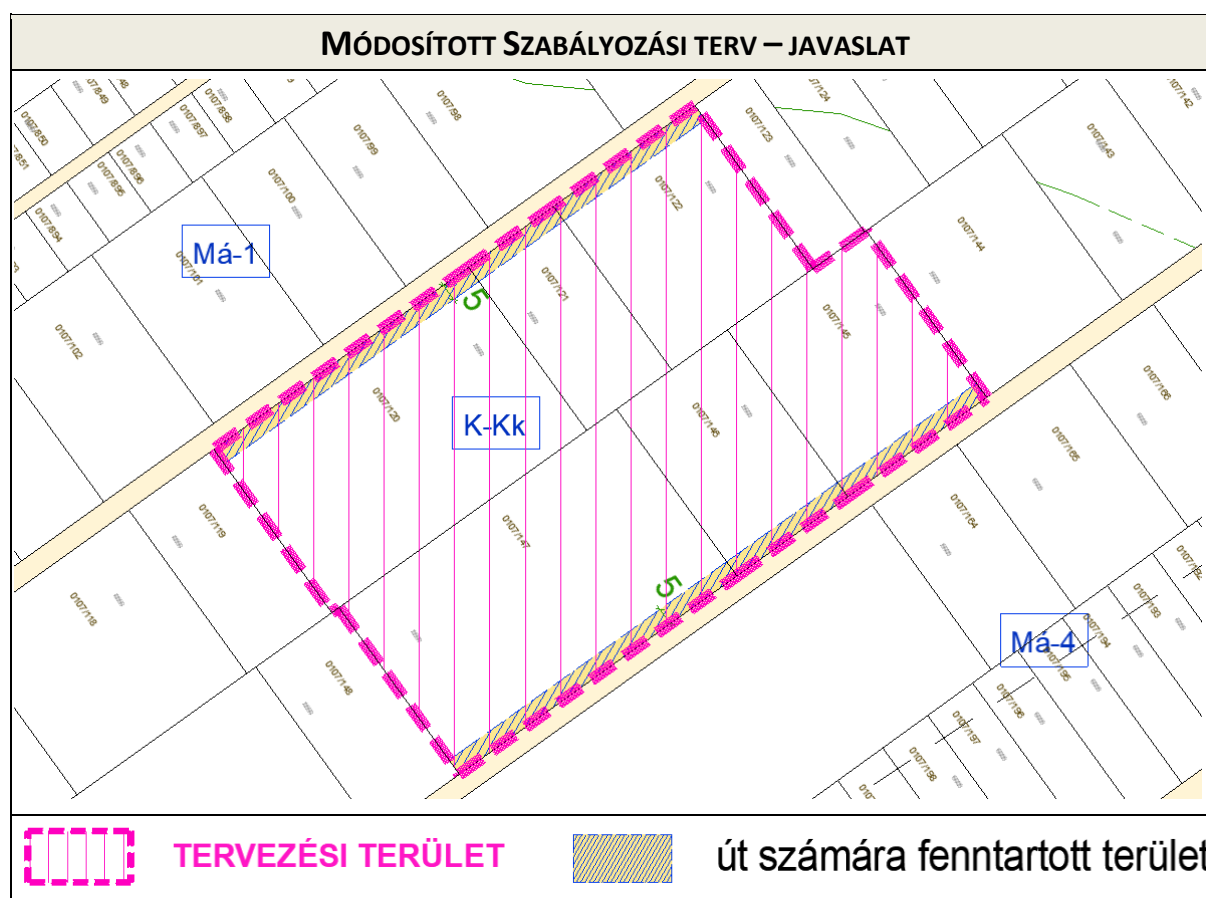
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁS – JAVASLAT</b>
<p><b>18.§</b>  <i>„(5) Az 1. és 2. mellékleten K-Kk jellel jelölt különleges területen mentőkutyás kiképző központ rendeltetéshez kapcsolódó építmények helyezhetők el, ahol a telken elhelyezett épületek minden megkezdett bruttó 100 m<sup>2</sup>-e után 1 felszíni személygépkocsi parkolását kell biztosítani.”</i></p>

Az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit tartalmazó HÉSZ 1. melléklete 6. pontja „**Különleges területek építési övezetei** táblázata kiegészül az alábbi új 11. sorral.

## 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

## 6. Különleges területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.	övezet		legkisebb kialakítható területe	szélessége	legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg- engedett épület- magassága
3.	jele						
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	m
5.	K-Sp-1	SZ	15.000	-	10	70	12,0
6.	K-Sp-2	SZ	3000	20	10	70	6,0
7.	K-Sp-3	SZ	10.000	60	20	70	12,0
8.	K-IdO	SZ	3000	-	10	70	8,0
9.	K-R	SZ	5000	30	10	70	6,0
10.	K-VH	SZ	3000	20	10	70	6,0
11.	<b>K-Kk</b>	<b>SZ</b>	<b>2500</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>8,0</b>



**Javasolt telekalakítás**

A tervezett fejlesztéshez javasolt az építési övezet összes telkét összevonni.

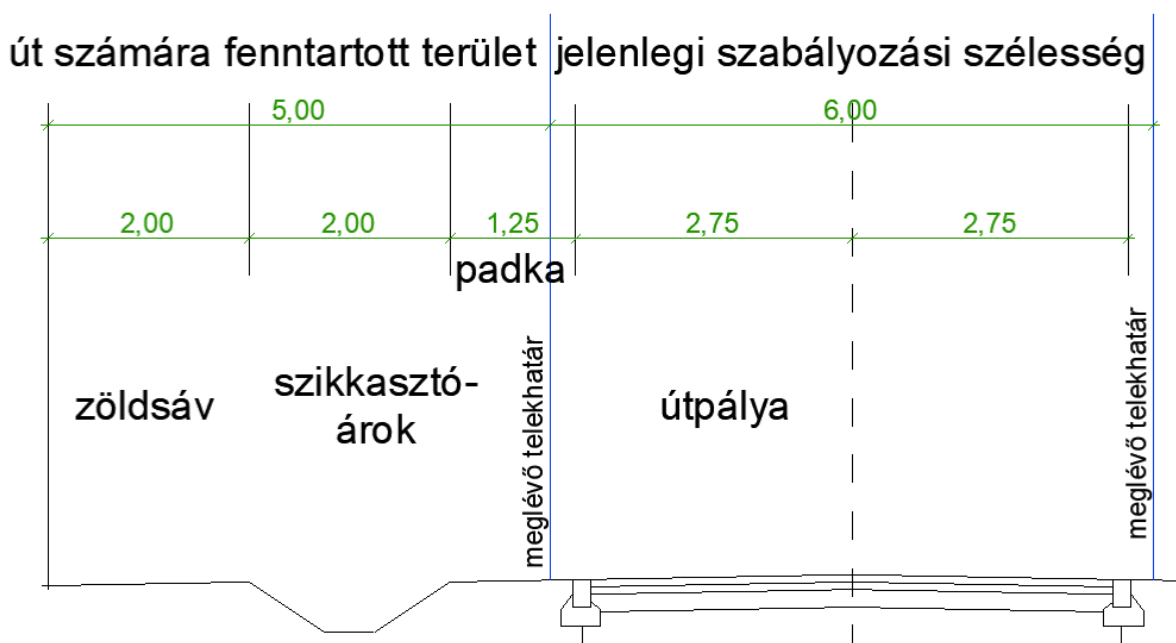
az építési övezet összes területe	20371 m <sup>2</sup>
útszélesítés tervezett területe	1760 m <sup>2</sup>

**Javasolt útkialakítás**

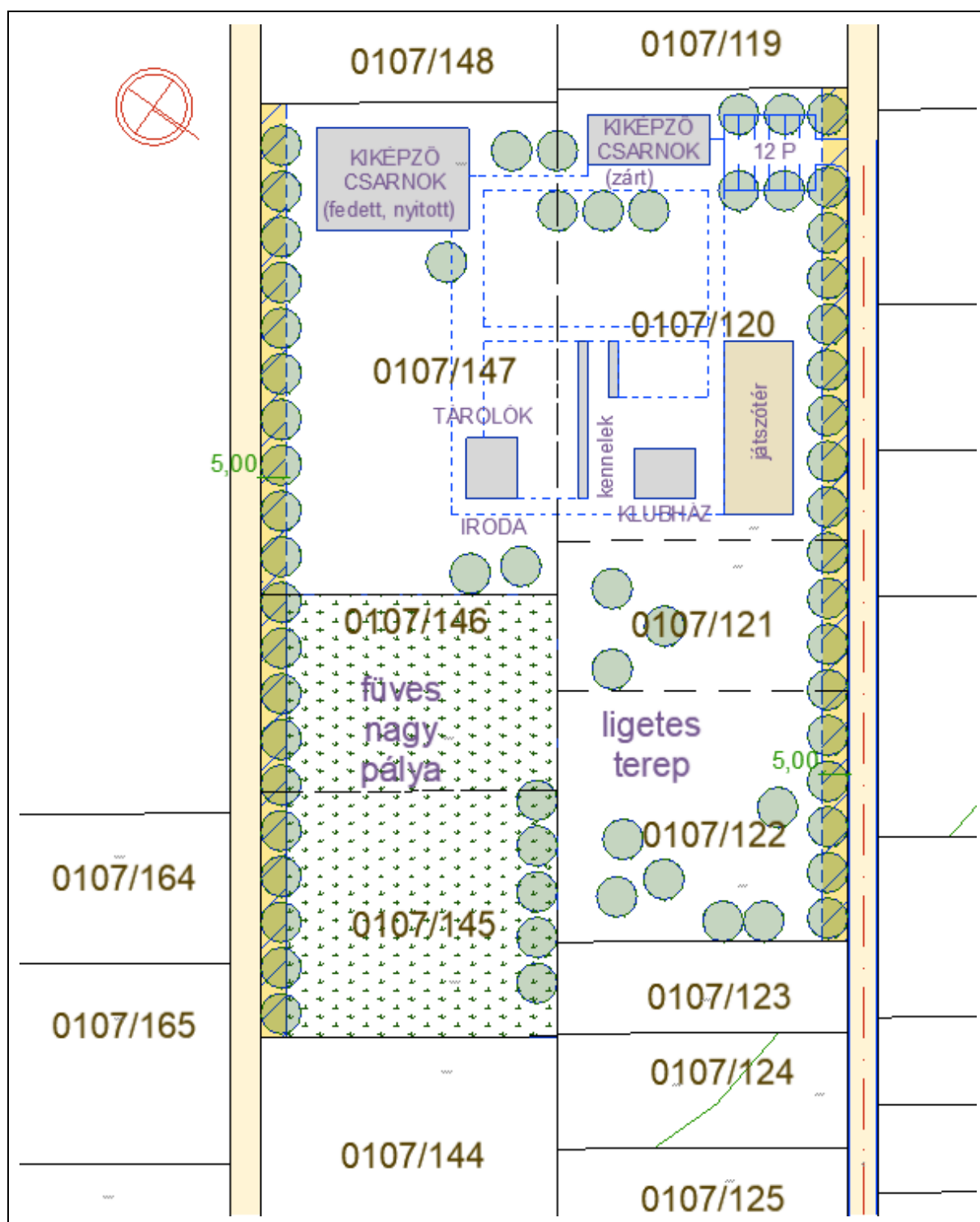
A jelenlegi közterületen a kétirányú forgalomra alkalmas útpálya kialakítható. A kerítések, ha vannak, a mezőgazdasági Má övezetben az út tengelyétől legalább 8 m távolságra állhatnak (HÉSZ 22. § (2) bekezdés b) pont).

A tervezési terület építési övezetbe sorolt telkeinek mentén az út vizének kezelésére szikkasztóárkot javasolt kialakítani, valamint, - ökológiai, klimatikus és tájképi szempontból-, őshonos fajtákból álló fasort kell telepíteni.

A szikkasztóárkok és a fasor területe az út számára fenntartott 5 m széles sávban helyezhető el.



## 2. BEÉPÍTÉSI TERV



### 3. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI

**A) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé**

A jelen Telepítési Tanulmánytervben a bemutatott tervezett fejlesztés közlekedési és közműfejlesztési feladatait a fejlesztő ütemezetten, az igényeinek megfelelő színvonalú kiépítettséggel vállalja, sem közlekedési, sem közművesítési, sem egyéb szempontból nem igényel közfejlesztést.

**B) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása**

A telepítési tanulmányterv alapján a szükséges településrendezési változtatások a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik. A településszerkezeti terv módosítására akkor nincs szükség, ha a változtatások a készülő településtervben kerülnek kidolgozásra.

**D) Méptv. 92. § (4) c) alapján a 120/2021. (XI. 25.) KT határozat által előírt településfejlesztési hozzájárulás mértékének meghatározása és annak megfizetésének vállalása.**

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) 92. § (1) bekezdés szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2021. (XI. 25.) KT-határozatában (továbbiakban KT határozat) „a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan - általános érvénnyel – az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írja elő a településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként”:

➤ a településrendezési szerződés előkészítéséhez a Kérelmezőnek – saját költségére és kockázatára – telepítési tanulmánytervet, és annak részeként beépítési tervet kell készíttetnie, amelynek részletes tartalmi követelményeit a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg,	jelen tanulmányterv a feltételnek való megfelelést szolgálja
➤ a telepítési tanulmányterv önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatában vállalnia kell, hogy a	A kérelmezett változtatással érintett telkek területe <b>20.371 m<sup>2</sup></b> . Építhető épület(ek) területe összesen: <b>2037 m<sup>2</sup></b>

megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,- Ft/nm összeget fizessen be az önkormányzat számlájára,	<b>Fizetendő: 2037 (m2) x5000 (Ft/m2)= 10.185.000 (tízmillió-száznyolcvanötezer) Ft</b>
➤ a szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.”	a költségviselésre vonatkozó nyilatkozat a telepítési tanulmányterv 1. melléklete

**A MAGYAR ÉPÍTÉSZETI TÖRVÉNY KÖVETELMÉNYE SZERINTI NYILATKOZAT(OK) A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV MELLÉKLETE(I).**

## Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 120/2021. (XI. 25.) KT-határozata



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

### K I V O N A T

**Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 25. napján  
megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből**

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

#### 120/2021. (XI. 25.) KT-határozat

(127/2021. sz. anyag)

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan - *általános érvénnyel* - az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írja elő a településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként:

- a településrendezési szerződés előkészítéséhez a Kérelmezőnek – saját költségére és kockázatára – *telepítési tanulmánytervet*, és annak részeként *beépítési tervet* kell készíttetnie, amelynek részletes tartalmi követelményeit a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg,
- a telepítési tanulmányterv Önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatában vállalnia kell, hogy a megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen be az Önkormányzat számlájára,
- a szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.


Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Pintér Lajos s.k.  
polgármester

Dr. Finta Béla s.k.  
jegyző

A kiadmány hitelcél:

  
Bula Beáta  
titkársági referens

