

# **SZADA**

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**M Ó D O S Í T Á S A**

**A LAKÓTERÜLETEKEN**

**AZ ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM**

**CSÖKKENTÉSE**

**ÉRDEKÉBEN**

**A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §,  
egyszerűsített eljárás szerinti véleményezési dokumentáció**

**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

**2021. március**

# SZADA

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

módosítása

---

### A LAKÓTERÜLETEKEN AZ ELHELYEZHETŐ LAKÁSSZÁM CSÖKKENTÉSE ÉRDEKÉBEN

2021. március

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti

---

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

---

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

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

---

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

#### Tartalom

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ: RENDELET-TERVEZET  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT  
1. melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS  
2. melléklet: LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN LÉVŐ, BE NEM ÉPÍTETT TELEK (TÉRKÉP)

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

## RENDELET-TERVEZET

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

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009.(VI.10.) önkormányzati rendeletének

### MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

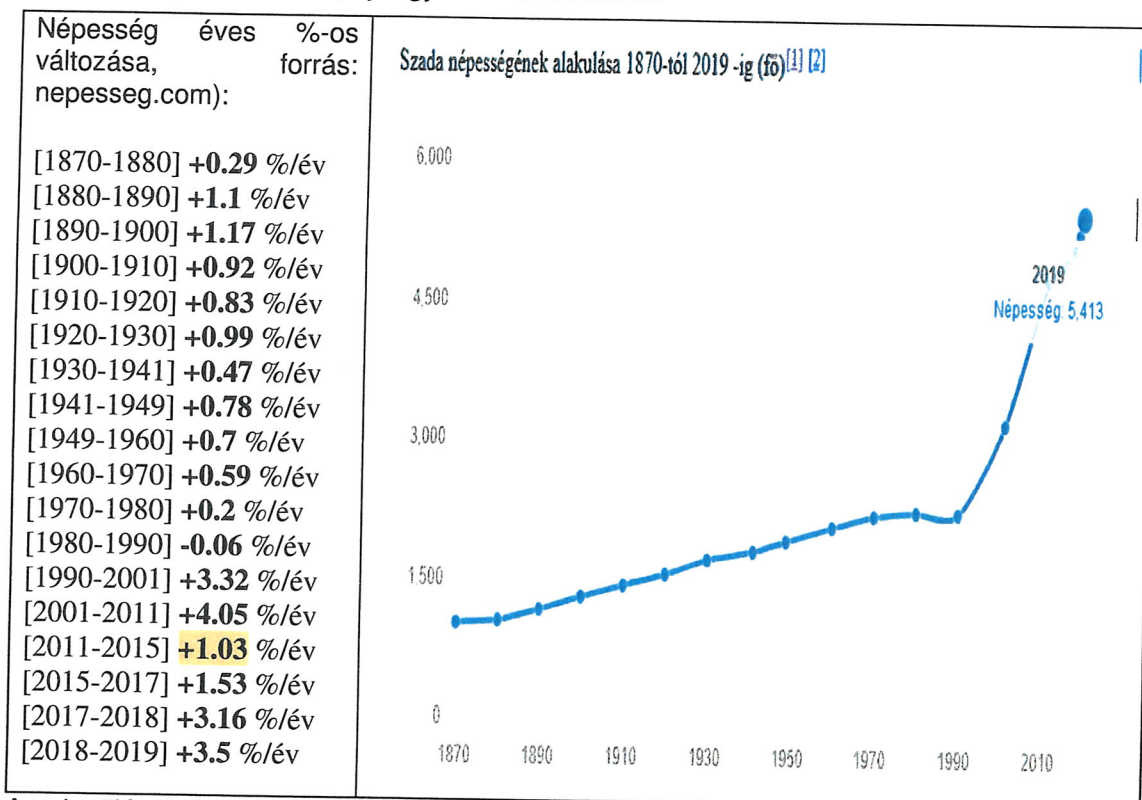
1. § Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009.(06.10.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) 7. § (1) bekezdés „két” szövegrész helyébe „egy” szövegrész lép.
2. § A HÉSZ 8. § (1) bekezdés „két” szövegrész helyébe „egy” szövegrész lép.
3. § Hatályát veszti a HÉSZ
  1. a 8. § (2) bekezdésben a *„legfeljebb kétlakásos lakóépület, kivéve a 30. § Településrészek sajátos előírásaiban másként szabályozott területeken”* szövegrész,
  2. a 30. § (18) bekezdés „Lke-4 jelű kertvárosias lakóterület” szöveg alatti felsorolás a) pontja (egy telken max. 1 db főrendeltetésű épület építhető, egy épületben max. 2 db lakás),
  3. a 30. § (18) bekezdés „Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület” szöveg alatti felsorolás a) pontja (egy építési helyen szabadon állóan max. két a főrendeltetésnek megfelelő építmény helyezhető el, melyekben max. 2-2 lakóegység alakítható ki).
4. § A rendelet éééé hh nn-én lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző

# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Szadán a népesség az elmúlt évtizedekben dinamikusabban növekszik, és bár még nem érte el a 2000-2010-ig tartó ütemet, újra gyorsulva növekszik.



A település infrastruktúra-hálózata, ezek közül is elsősorban az utak, és intézmények fejlesztése nem tudja követni a megnövekedett igényeket.

Szada lakóterületei falusias és kertvárosias lakóterületek, ahol a HÉSZ szerint jelenleg telkenként 1 épületet, ezen belül telkenként 2 lakást lehet elhelyezni. Kivétel ez alól a Fenyves településrészen az Lke-5 építési övezet, ahol 2 épületet, telkenként összesen 4 lakást enged a szabályzat, a tervezetten kialakított 1500 nm<sup>2</sup>-es telkeken.

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A képviselő-testület fékezni kívánja lakosság számbeli növekedését, ezért úgy döntött, hogy úgy módosítja a HÉSZ-t, hogy a módosítást követően telkenként és épületenként 1 lakást lehet elhelyezni.

A lakóterületeken 6. § (1) bekezdés szerint általános esetben „Egy telken egy főrendeltetésű épület építhető”. Ez nem módosul.

A HÉSZ 7., a falusias lakóterületekre és a 8., a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó §-a módosul, ezen kívül hatályon kívül kerül a 30. § (18) bekezdés szerint a Fenyves településrészen kivételesen az Lke-5 építési övezetre alkalmazott megengedőbb (2 épület/telek) szabály.

A változtatást követően az alapvető tervezett infrastruktúra nem változik, mert a hatályos településfejlesztési koncepcióban prognosztizált lakosság számot Szada vélhetően a kisebb intenzitással beépülő lakóterületekkel is el fogja érni.



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**Tárgy: Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és a Szabályozási Terv módosítása a lakóterületeken az elhelyezhető lakásszám csökkentése érdekében**

1. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban kormányrendelet) 16. § (5) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A (6) bekezdés alapján amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

2. Szada településfejlesztési koncepcióját a Képviselő-testület az 58/2006. (IV.03.) önkormányzati határozattal fogadta el. A Településfejlesztési koncepcióra támaszkodó **Településszerkezeti terv a 21/2008. (III. 03.) önkormányzati határozat** melléklete. A teljes közigazgatási területre készülő helyi építési szabályzat a 9/2009.(06.10.) önkormányzati rendelete.

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült megalapozó vizsgálat kormányrendelet 3/A § (3) bekezdés alapján nem használható fel.

3. A fentiek figyelembevételével a HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ tartalmát a tervezési területre, figyelembe véve, hogy:

- a településszerkezet nem változik,
  - a szabályozott lakóterületek területe, a beépítés intenzitása (beépítési arány, épületmagasság) nem változik,
  - a változtatásnak a település zöldfelületi rendszerére nincs hatással,
  - a védelmekre (táji, természeti, örökségvédelmi, stb.) nincs hatással,
  - termőföldet nem érint,
- a tervezési feladatra és a tervezési célra tekintettel az alábbiak szerint határozom meg:
- MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT: a kormányrendelet 1. melléklete szerinti „1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata” kell bemutatni, a többi vizsgálat elhagyható
  - **HELYZETILEMZŐ -HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ elkészítése nem szükséges**

4. A kormányrendelet 3. melléklete szerinti ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT: a szabályozási koncepciót kell elkészíteni.

2021. március 04.

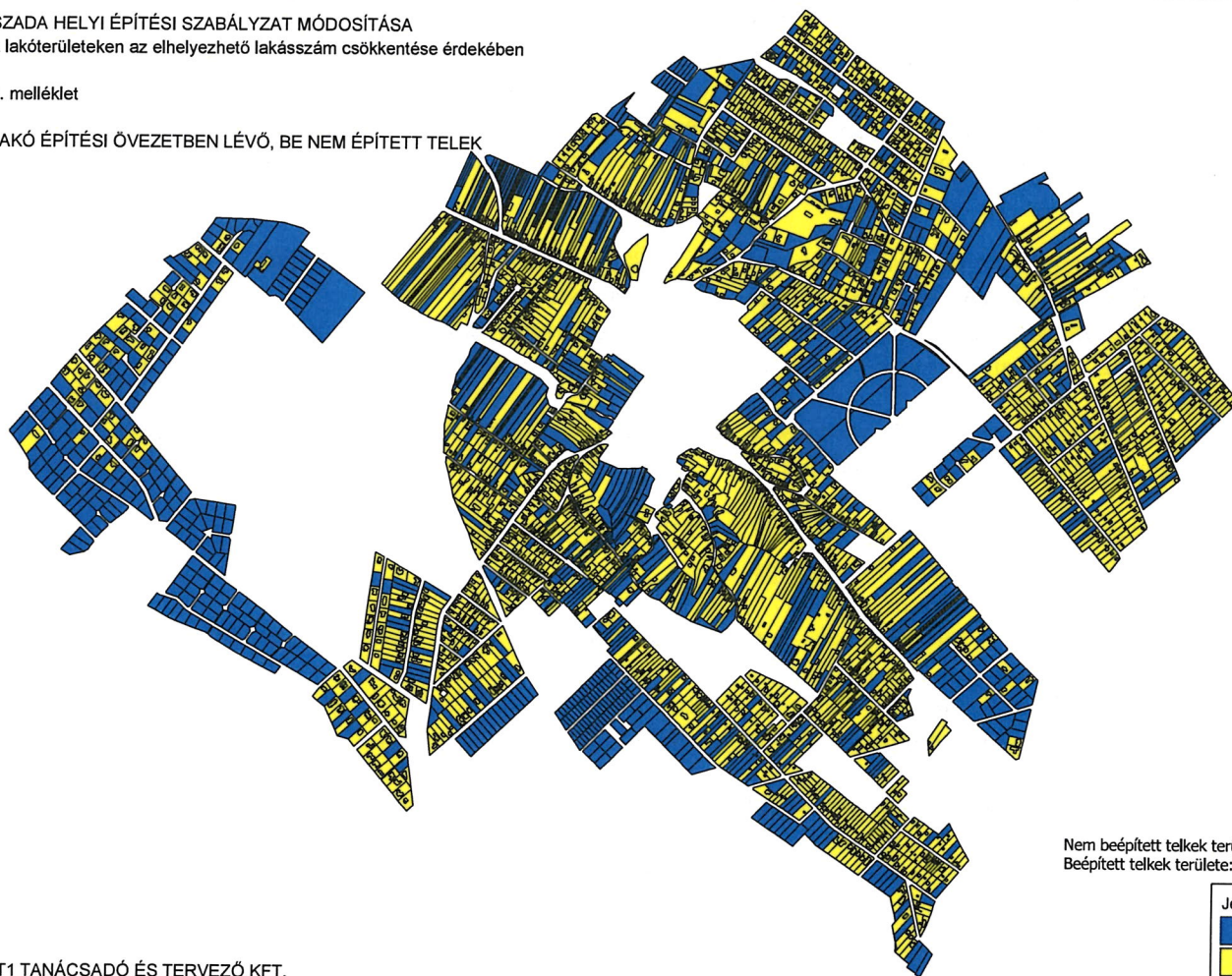


**Simoncsik Mária**  
Szada Nagyközség főépítésze

SZADA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA  
a lakóterületeken az elhelyezhető lakásszám csökkentése érdekében

2. melléklet

LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN LÉVŐ, BE NEM ÉPÍTETT TELEK



Nem beépített telkek területe: 1 886 689 m<sup>2</sup>  
Beépített telkek területe: 2 543 287 m<sup>2</sup>

Jelmagyarázat	
■	<1% (1120)
■	1%< (1845)