

**SZADA**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

**M Ó D O S Í T Á S A**

**A BIOTECH USA ÚJ TELEPHELYE**

(A 4307/3, 4307/4, 4307/7, 4307/10, 4307/11, 4307/12,  
4308/27 4308/26, A 093/17, 093/86 ÉS A 099 HELYRAJZI  
SZÁMÚ TELKEK)

**TERÜLETÉN**

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

**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

**2024. február**

# SZADA

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

### MÓDOSÍTÁSA

#### A BIOTECH USA ÚJ TELEPHELYE

(A 4307/3, 4307/4, 4307/7, 4307/10, 4307/11, 4307/12, 4308/27 4308/26, A  
093/17, 093/86 és A 099 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEK)  
TERÜLETÉN

2024. február

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  
Szabályozási terv módosítása

#### Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat

szöveges rész önálló tartalomjegyzék szerint

- melléklet: A BIOTECH USA Kft. új telephelyének beépítési terve
- melléklet: Szabályozási terv módosításának koncepciója

SZADA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
módosítása  
A BIOTECH USA KFT.ÚJ TELEPHELYE TERÜLETÉN  
RENDELETTERVEZET

2024. február

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 rendeletének

MÓDOSÍTÁSÁRÓL

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

**1. §** (1) Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete 2. melléklete helyébe az 1. melléklet szerinti 2. melléklet lép.

**2. §** A rendelet éééé hh nn-én lép hatályba.

polgármester

jegyző

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

Szada.....

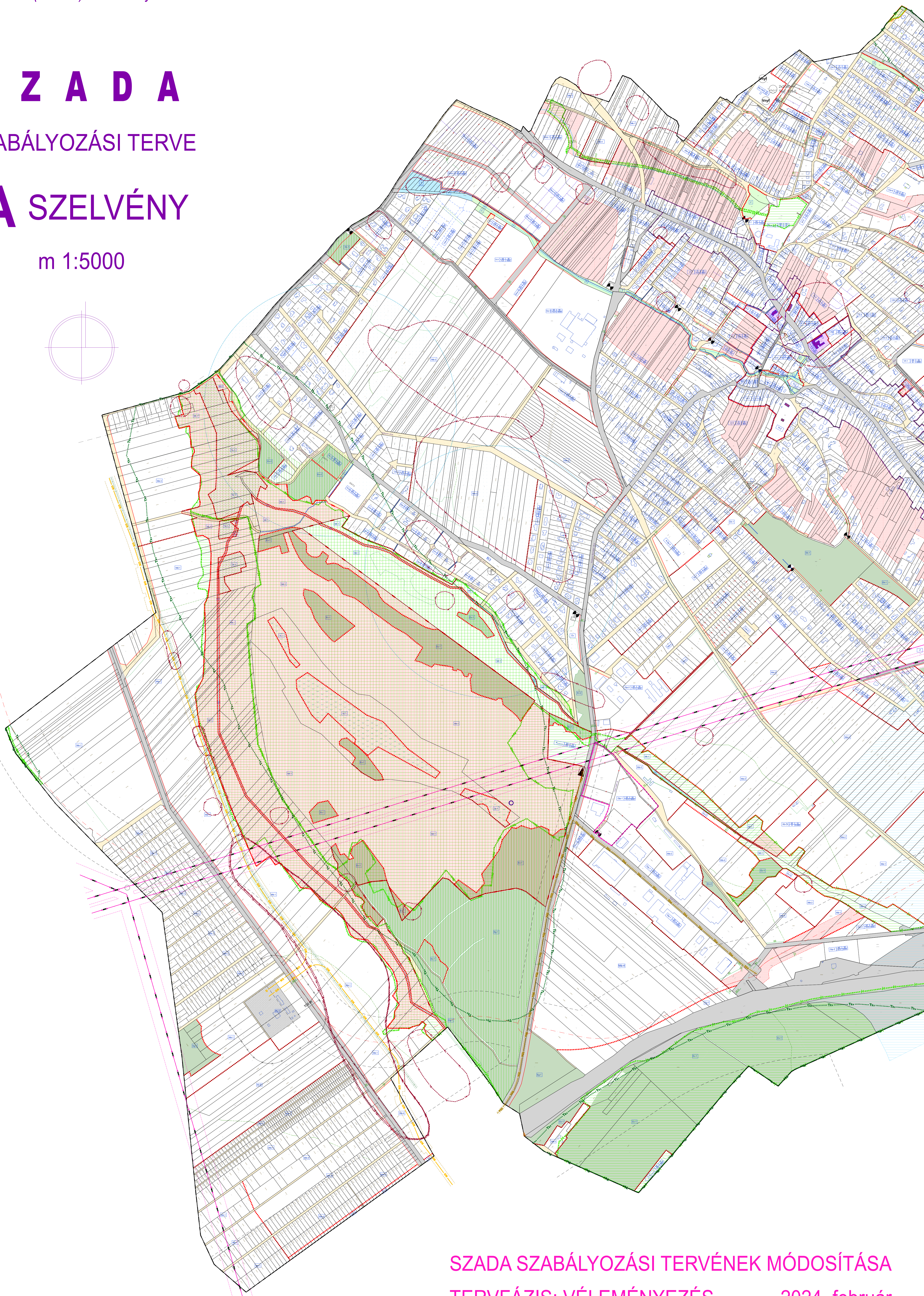
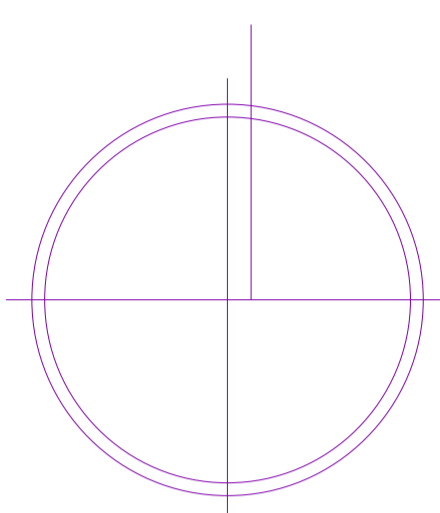
jegyző

# S Z A D A

## SZABÁLYOZÁSI TERVE

# A SZELVÉNY

m 1:5000



**SZADA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**TERVFÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉS**

**2024. február**

 módosítás területe

JELKULCS A "B" SZELVÉNYEN

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

Tervező:  
**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
1121 Budapest, Kakukkegyi út 9.  
e-mail: tervezes@tt1.hu

településrendezés:  
tájrendezés,  
környezetvédelem:

**NEMESÁNSZKY ILDIKÓ**  
**AUER JOLÁN**

TT/1 01-1641  
TK 01-5003

*Nemesánszky Ildikó*  
*Auer Jolán*

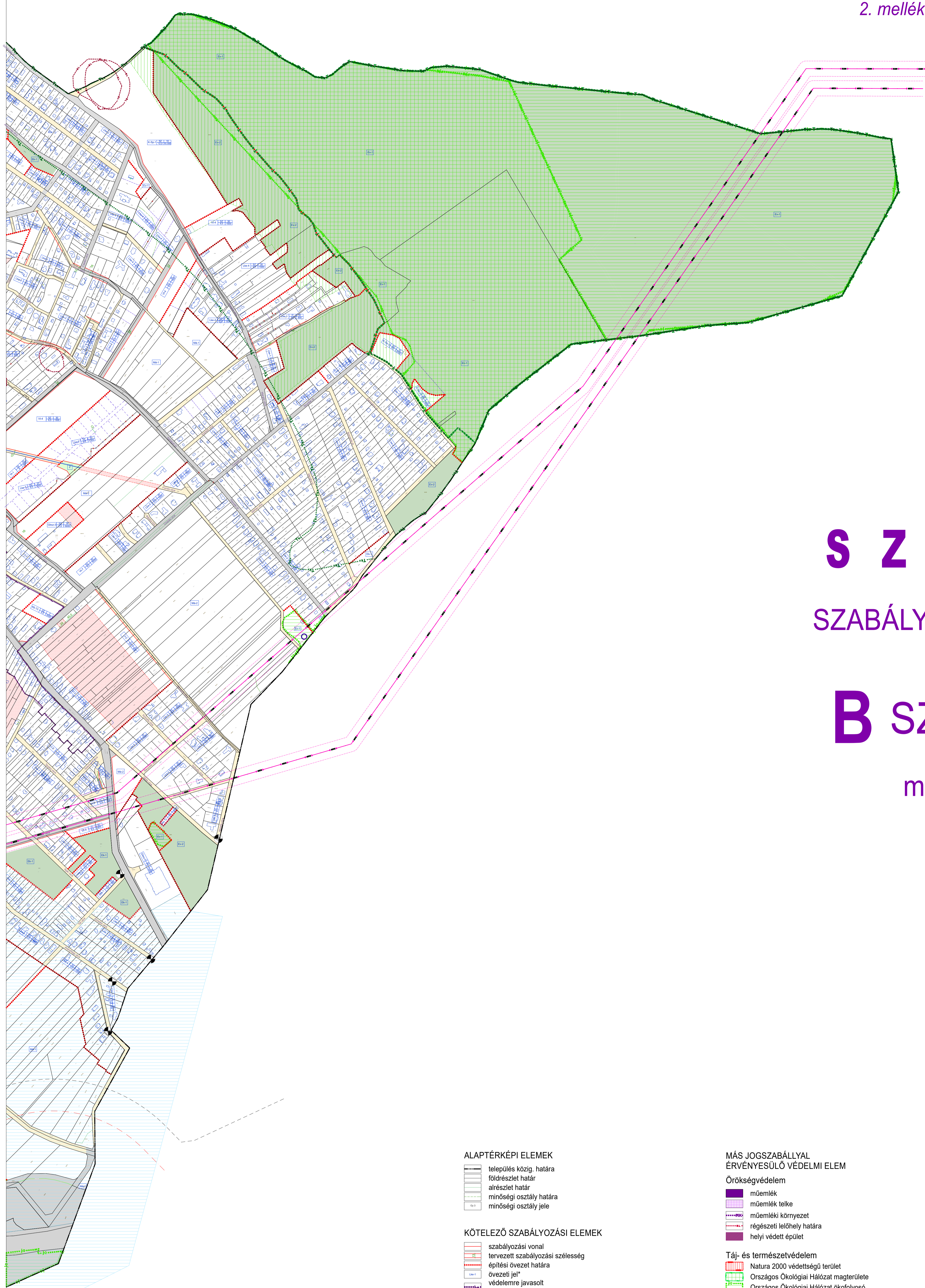
közlekedéstervező:  
közmu, hírközlés:

**MACSINKA KLÁRA**  
**HANCZÁR ZSOLTNÉ**  
**BÍRÓ ATTILA**

MK 01-2418  
MK 01-2456

*Macsinka Klára*  
*Bíró Attila*

Térkép adatszolgáltatásának sorszáma: 2135

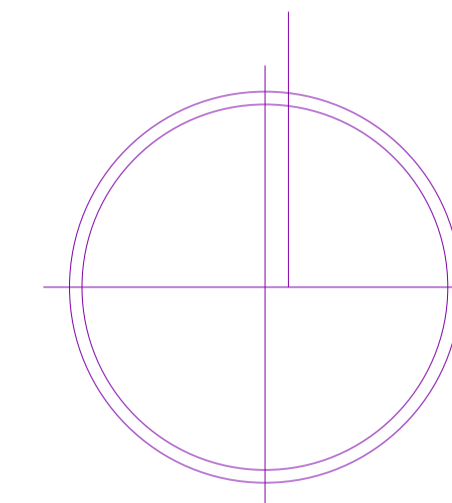


# S Z A D A

## SZABÁLYOZÁSI TERVE

# B SZELVÉNY

m 1:5000



#### ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- település közíg. határa
- földrészlet határ
- alrészlet határ
- minőségi osztály határa
- minőségi osztály jele

#### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- szabályozási vonal
- tervezett szabályozási szélesség
- építési övezet határa
- övezeti jel\*
- védelemre javasolt településmag határa
- országos út, gyűjtőút területe
- egyéb közlekedési célú közterület
- közpark
- vizgazdálkodási terület
- egyedileg meghatározott építési hely
- Telek be nem építhető része

#### JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- javasolt telekhatár
- gyalogút
- javasolt megszüntetés

#### MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

##### Örökségvédelem

- műemlék
- műemlék telke
- műemléki környezet
- régészeti lelőhely határa
- helyi védett épület

##### Táj- és természetvédelem

- Natura 2000 védettségű terület
- Országos Ökológiai Hálózat magterülete
- Országos Ökológiai Hálózat okofolyosó
- Országos Ökológiai Hálózat puffertülete
- Országosan védett természeti terület
- ex lege védett forrás
- ex lege védett láp
- tájképvédelmi terület határa

##### Vizgazdálkodás

- Vízfolyás vizgazdálkodási területen kívül
- Vízbázis hidrogeológia 'B' védőövezet területe
- Termálkút védőövezete
- Termálkút

#### TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

##### Erdészeti, bányászati

- Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott terület
- bányatelek

##### Közlekedés

- tervezett országos út tengelye
- út HÉSZ szerinti védőtávolsága

##### Közművek korlátozásai

- 400 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- 220 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- termékvetések és védőtávolsága
- nagyközep-nyomású földgázvezeték
- 5 m-es biztonsági területtel
- nagynyomású földgázvezeték
- 20-40 m-es biztonsági területtel
- víztározó
- vízmű nyomástartó
- szennyvíztemető
- gázkompresszor állomás
- gázkompresszor állomás védőtávolsága

SZADA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
módosítása  
A BIOTECH USA KFT.ÚJ TELEPHELYE TERÜLETÉN  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2024. február

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

## Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA .....	2
2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT).....	3
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE .....	3
2.1.1. Regionális összefüggések.....	3
2.1.2. Településen belüli elhelyezkedés .....	3
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	4
2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv .....	4
2.2.4. Szada helyi építési szabályzata .....	5
2.2.3. A tervezési terület a területrendezési tervekben.....	7
2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET .....	7
2.3.1. A tervezési terület környezete .....	7
2.5.2. A tervezési terület.....	9
2.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	10
2.7. KÖZLEKEDÉS, JELENLEGI HÁLÓZATOK .....	10
2.7.1. Közúti megközelíthetőség .....	10
2.7.2. Kötöttpályás közlekedési hálózat .....	11
2.7.3. Községi közlekedési hálózat.....	11
2.7.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség .....	11
2.7.5. Rakodás .....	12
2.7.6. Parkolás .....	12
2.8. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	12
2.8.1. Az ipari park közműellátottsága.....	12
2.8.2. A tervezési terület közművei.....	13
2.9. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK .....	13
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	15
4.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEN.....	15
4.2.1. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás szabályozási sajátosságai .....	17
4.2.2. A HÉSZ módosítása .....	18
4.2.3. A HÉSZ módosítás hatásai .....	19

1. melléklet: A BIOTECH USA Kft. új telephelyének beépítési terve
2. melléklet: Szabályozási terv módosításának koncepciója

## 1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

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

Az átgondolt településfejlesztésnek köszönhetően a gazdasági fejlődés egyik meghatározó helyszíne a lakott területektől viszonylag távol eső, az M3 gyorsforgalmi útról lakó- és vegyes területek érintése nélkül megközelíthető ipari park. Az ipari park lassan teljesen beépül.

A helyi gazdaság egyik motorja az ipari parkba az elmúlt évtizedben betelepült BIOTECH USA Kft. A vállalkozás folyamatosan bővíti a szadai telephelyet, a meglévő 4333/24 helyrajzi számú, 37.700 nm területű telke beépült, ezt a telket, vagy ennek a beépítettségét tovább nem lehet növelni.

Egy további új üzemépület, és ehhez kapcsolódóan egy edzőközpont elhelyezése céljából a vállalkozás az Ipari park utca szemközti oldalán vásárolt meg újabb telkeket. Ezeket jelenleg közterület választja el egymástól. Emellett további közterületekkel és egy külterületi telekkel is van lehetőség bővíteni a területet, egészen a Székely Bertalan utcáig és a Vízimalom utcáig.

A tervezett új telephely területére vonatkozóan a Parlament az 557/2022. (XII. 22.) Korm. rendelettel módosította az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletet. A rendelet 2. mellékletének 109. sora szerint **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásra kijelöltek a Szada belterület 4307/3, 4307/7, 4307/4, 4308/27, 4307/12, 4333/24, 4308/26, 4307/11 helyrajzi számú ingatlanok.** A 4333/24 hrsz a BIOTECH USA Kft. meglévő telephelyének telke.

Szada önkormányzatának képviselő-testülete a BIOTECH USA Kft.-vel településrendezési szerződést kötött, és a Szada Ipari park területén, valamint az azzal határos telkein, a 093/86 (Vízimalom u.), 099, 4307/10, 4308/6 hrsz. közterületeket, és a 093/17 hrsz telkét a BIOTECH USA Kft. tervezett beruházása érdekében a tervezés elindításával egyidőben a 14/2024. (I. 25.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

**A szabályozási terv módosításának célja a jelenleg még ki nem épített, a jövőben a telekösszevonások miatt fölöslegessé váló közterületek megszüntetése, a területük integrálása a tervezett új telephely területébe.**

Az új telephelyet a 4307/3, 4307/4, 4307/7, 4307/10, 4307/12, 4308/27, 4308/26, 4307/11, 4308/6 a 093/86 (Vízimalom u.), 093/17, 099, hrsz. telkeken tervezik kialakítani, a továbbiakban a megalapozó vizsgálatban és alátámasztó javaslatban tervezési területként szerepel. Változtatással azonban csak a **4307/4, 099, 4307/10, 4308/6 hrsz** jelenlegi közterületek érintettek, amelyek a változtatással építési telekké alakulnak, és így a tervezési terület egésze egy telekké vonható össze.

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 a) pontja aa) alpontja, valamint a b) pontja ba) alpontja alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.

## 2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT)

### 2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

#### 2.1.1. Regionális összefüggések

Szada a Duna bal partján, a főváros agglomerációjában található település.

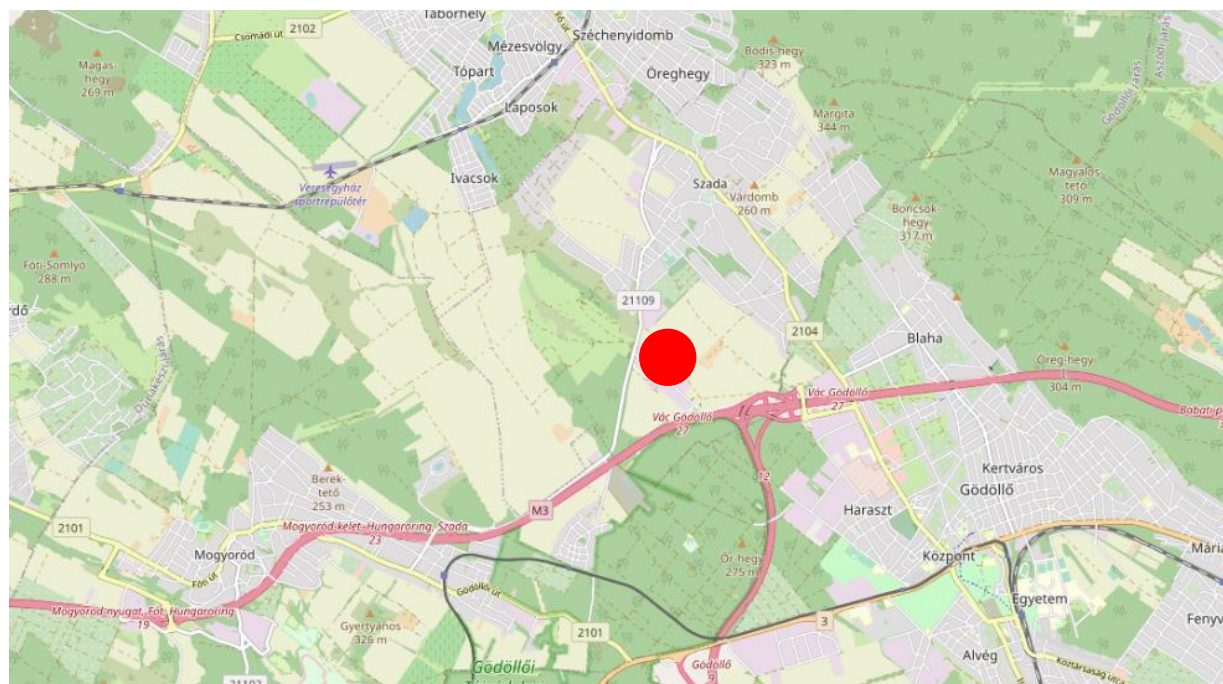
A Gödöllői járás és a Gödöllői kistérség része.

Szomszédos települések: Veresegyház, Gödöllő, Mogyoród.

Minden szomszédjával van közvetlen közúti kapcsolat az országos közúthálózaton keresztül.

A tervezéssel érintett telkek Szada ipari parkjában, a 21109 j. települési összekötő útról, a Székely Bertalan utcából nyíló Ipari Park utcából közelíthetők meg. Az M3 autópálya mogyoródi un. 23-as csomópontjától a közúton mért távolság megközelítőleg 3-3,5 km, a gyorsforgalmi úti csomópont belterület érintése nélkül, 15 percen belül elérhető.

A tervezési területnek közvetlen vasúti kapcsolata nincs. A veresegyházi vasútállomás távolsága közúton 5 km, a gödöllői megközelítően 9 km, mindkettő az érintett települések településközpontjain keresztül érhető el.



Az ipari park vállalkozásai jelentősebb számú munkaerőt vonzanak a környező településekről, akár Budapestről is.

#### 2.1.2. Településen belüli elhelyezkedés

A változtatással érintett terület Szada ipari parkjában, az M3 gyorsforgalmi út Mogyoród-Szentjakabi csomópontját a belterülettel összekötő Székely Bertalan utcával határosan, az Ipari park út és a Vízimalom utca által közrefogva helyezkedik el. Lakóterülettel közvetlenül nem határos, legközelebb a Fenyves és a Malomvég településrészek vannak.





A tervezett új telephely területe a településszerkezeti tervlap szerint ipari területfelhasználásra tervezett.

A területtől nyugatra NATURA 2000 védettségű területek vannak. Ezek részei az ökológiai hálózatnak, csakúgy, mint a Fölösleg-dűlői vízfolyás árka (medre) és völgye. A természeti védettségek nem befolyásolják a változtatással érintett terület beépíthetőségét.

Régészeti lelőhely, műemlék, védett építészeti érték nincs a területen.

A Székely Bertalan utca országos mellékút, mellette jelölt a meglévő önálló kerékpárút. Az Ipari park út tervezett gyűjtőút. Az utak OTÉK szerinti védőtávolságát a településszerkezeti tervlap jelöli, de ipari területen ez nem jelent korlátozást.

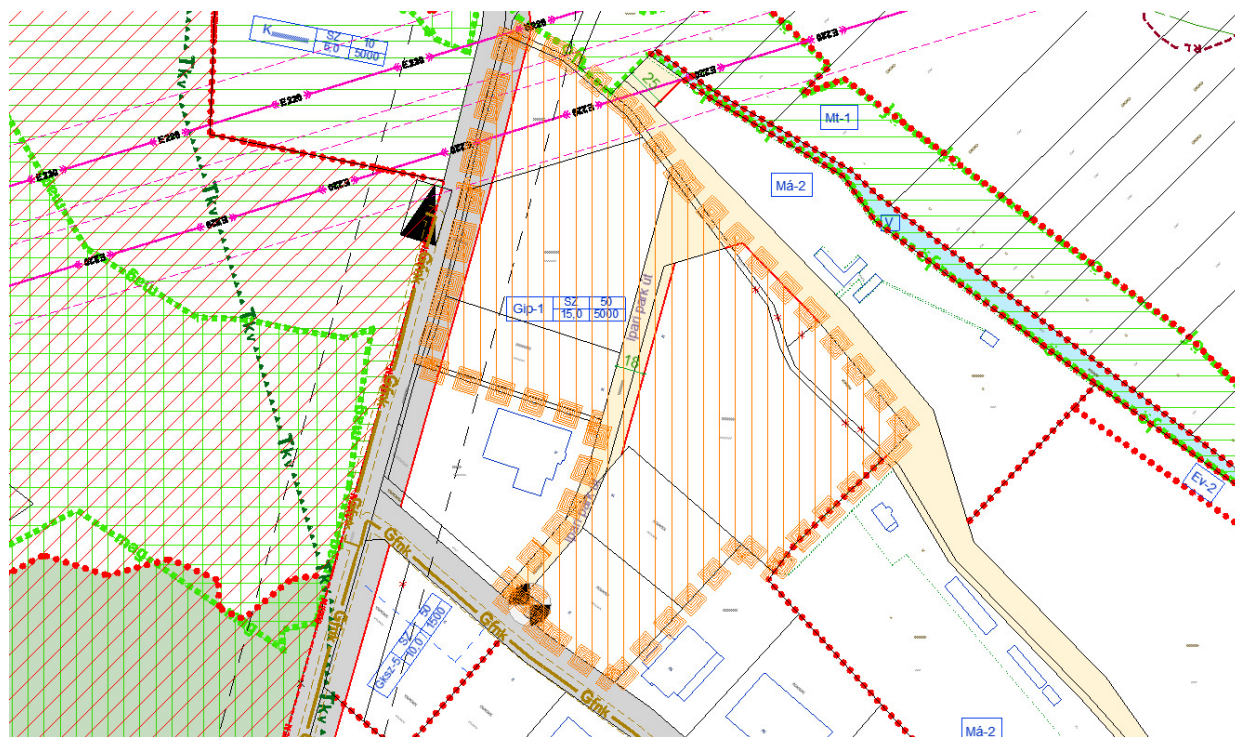
A településszerkezeti terv megjeleníti a meglévő fő közműinfrastruktúra-hálózatot:

- a területet érintő 220 kV-os villamosenergia-átviteli hálózati távvezetéseket és védőtávolságukat,
- az Ipari park utcában és a Székely Bertalan úton a nagyközépnomású földgázvezetéseket 5-5 m biztonsági sávval,
- a szennyvízátemelőt.

#### 2.2.4. Szada helyi építési szabályzata

##### Szabályozási terv

Szada szabályozási terve 2 szelvényen dokumentált, a tervezési terület az „A” szelvényen van.



A hatályos szabályozási terv szerint:

- a Székely Bertalan út külterületi szakaszán a szabályozási szélessége 30 m-re nő,
- a 4307/3 hrsz út köti össze az Ipari park utat a Vízimalom utcával, szélesítése is tervezett úgy, hogy az útterület szélessége 18 m legyen.

A szabályozási terv jelöli a Székely Bertalan út, mint országos mellékút Úttörvény szerinti védőtávolságát. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdés a) pontja szerint a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

A szabályozási terv összevonásra javasolja a 4307/4 hrsz, a tervezési területhez tartozó telket a Vízimalom út egy, a közlekedésre nem használt részével, a 099 hrsz út egy részével, és a 093 hrsz. telekkel. Az összevonás feltétele lenne, a tulajdonviszonyok rendezésén túl, hogy az utakat a törzsvagyonból kivonják, az érintett területeket a belterülethez csatolják. A telkek összevonása a szabályozási terv javaslata, de nem feltétele a 4307/4 hrsz telek beépítésének.

A szabályozási terv a közművek korlátozásait a szerkezeti tervvel azonosan tünteti fel, mint tájékoztató elem.

A tervezési terület, az utakat leszámítva, Gip-1 építési övezet, ahol a beépítési határértékek a helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 1. melléklete szerint:

(5. Ipari terület építési övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható terület		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			terület	szélessége			
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	m
13.	<b>Gip-1</b>	SZ	5000	50	50*	25**	15

\*OTÉK szerinti maximum, \*\* OTÉK szerinti minimum

A helyi építési szabályzat az ipari területekre vonatkozó, a tanulmányterv szempontjából releváns rendelkezései (10. Ipari terület beépítésének szabályai):

„17. § (1) Az 1. és 2. mellékleten Gip jellel jelöltek az ipari területek. Szada ipari területein környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.

(2) Ipari területen az előkertben portaépítmény elhelyezhető.

(3) Ipari területen az előkert

a) a Gip-1 építési övezetben 10 m, ...

(4) Az előkert nem burkolt részét védőfásításként kell kialakítani és fenntartani, az előkert burkolat minden 100 m<sup>2</sup>-én 1,5x1,5 m nagyságú burkolatlan területbe 1 lombhullató fát kell telepíteni.

(5) Gip-1 építési övezetben a hátsókert 7,5 m.”

A Vízimalom utca északi oldalán a településszerkezeti tervben ipari területek a szabályozási terven mezőgazdasági övezetbe soroltak. A HÉSZ 8. § (5) bekezdése

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.”

Ismereteink szerint a szomszédos mezőgazdasági területeken 40 m távolságon belül nincs állattartó épület.

További rendelkezések, amelyek a tervezési terület ipari felhasználását korlátozhatják, elsősorban a környezet védelmével kapcsolatos helyi előírások.

### 2.2.3. 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.

## 2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

### 2.3.1. A tervezési terület környezete

A tervezési terület az ipari park része.



A tervezési területet észak-nyugati irányból a Mogyoródra vezető Székely Bertalan utca határolja, amely ezen a szakaszon külterületi jellegű. A faluból az ipari park bejáratáig önálló kerékpárút vezet. Délnyugati irányból az ipari park feltáró útja, északkeletről a még kiépítetlen Vízimalom utca a határoló közterület. Az Ipari Park út jól kiépített, aszfalt burkolatú út, járda, fasor nincs.

*Székely Bertalan út, 21109 j. út a kerékpárúttal, maps.google.hu*



A tervezési területtel határosan, az Ipari park úton szennyvízátemelő üzemel, egy önálló telken (4308/15 hrsz), ez nem része a tervezési területnek.

Az ipari park épületei a közelmúltban épültek, korszerűek, jó állapotúak és építészeti szempontból is általában jó színvonalúak.

A gyártó- és raktárcsarnokok egyes homlokzatain az épületmagasság megközelítheti a 12 m-t.





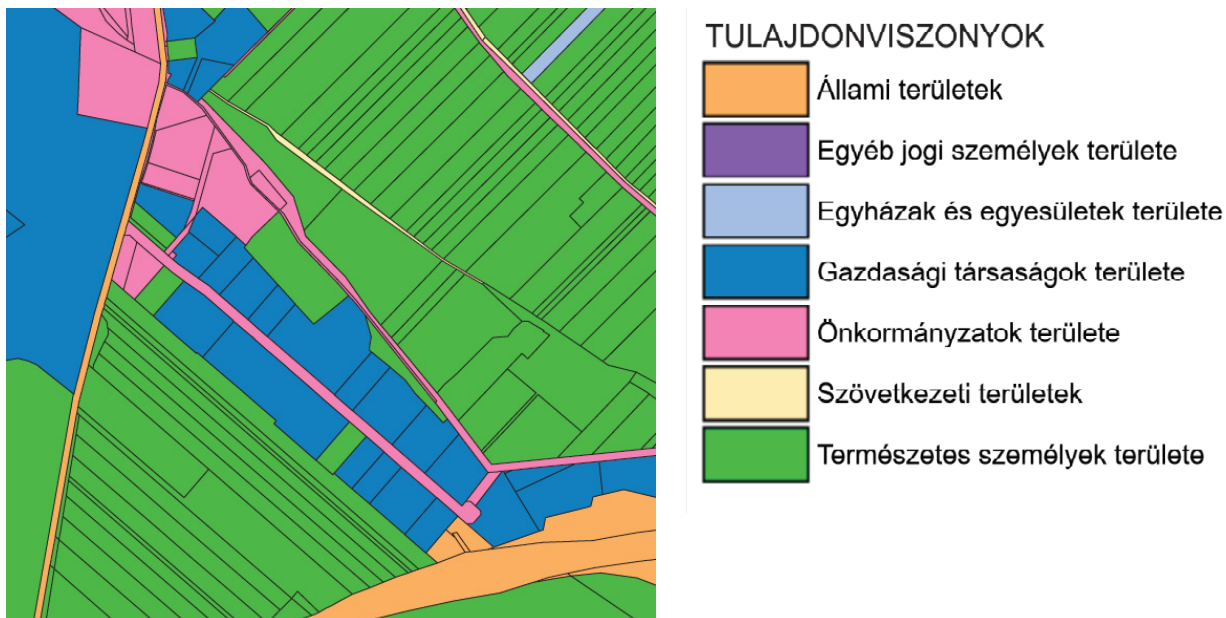
A Vízimalom utca északkeleti oldalán kiemelt fejlesztési területtel átellenesen, baromfivágóhíd működik, a telek beépítettsége azonban kicsi, alapvetően a Vízimalom utca a mezőgazdasági területekre jellemző arculatú. Az út burkolatlan.

## 2.5.2. A tervezési terület

### 2.5.2.1. Tulajdonviszonyok

Az ipari park teljes területe egy önkormányzati tulajdonú Kht. volt, mára a telkek nagyrésztét értékesítették. A közelmúltig önkormányzati tulajdonban maradtak az Ipari Park útról leágazó feltáró (névtelen) útról nyíló, közművel még el nem látott telkek, amelyet a BIOTECH USA Kft. vásárolt meg.

*Tulajdonviszonyok az ipari parkban 2019-ben:*



### 2.5.2.2. Telekstruktúra, telekméretetek, telkek beépítettsége

Az ipari park déli (a tervezési területet is magába foglaló) teleksora kb. 100 m mély, az északi oldal az adottságok miatt változó. A telkek a kialakításkor közelítőleg 50 m szélesek, így 5000 m<sup>2</sup> területűek voltak, azóta több telek összevonásával jelentősen

nagyobb telkek is létrejöttek. A BIOTECH USA Kft. meglévő, már beépített telephelye a 4333/24 hrsz. telken megközelítőleg 37.700 m<sup>2</sup>.

A tervezési területen kialakított, névtelen utcáról nyíló építési telkek nem tudták az ipari park többi részének szabályos osztását követni:

hrsz	4307/4	4307/7	4307/11	4307/12	4308/26	4308/27
terület (m <sup>2</sup> )	17761	5447	12234	5000	5000	5000

A tervezéssel érintett közterületek:

hrsz	4307/3	4307/10	4308/6*	093/86*	099*
terület (m <sup>2</sup> )	3218	345	231	1091	1409

\* csak a tervezésbe bevont rész

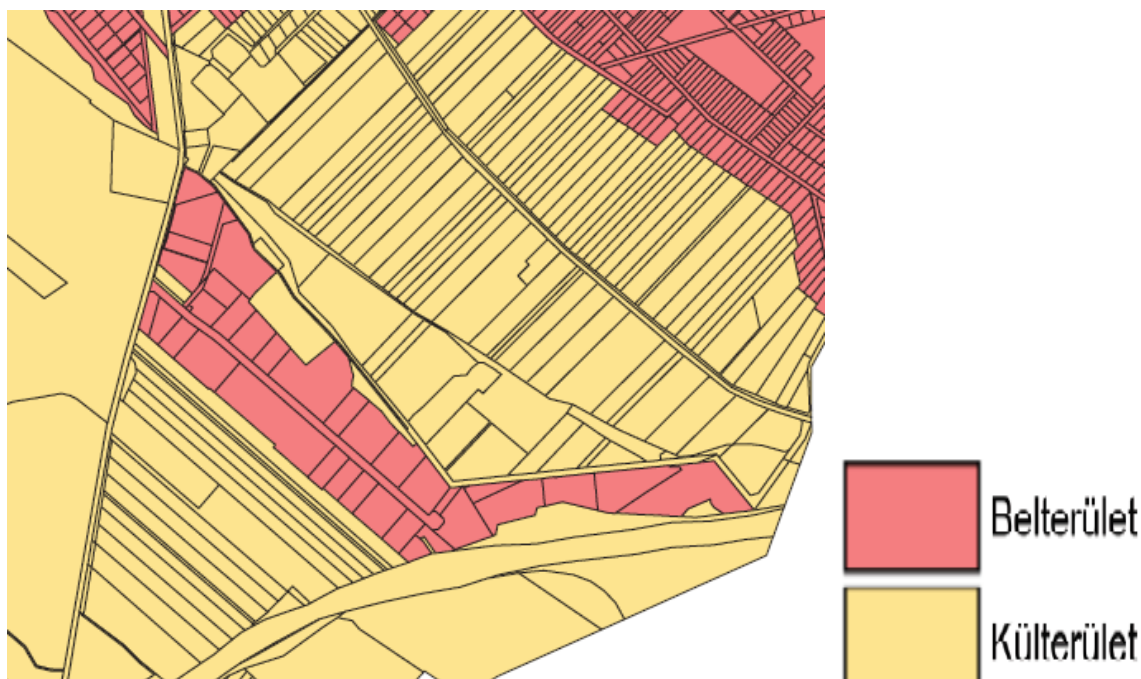
A tervezési területhez tartozik még a kivett, de külterületi 093/17 hrsz. telek, ennek területe 2292 m<sup>2</sup>.

A tervezési területen nincs épület, a beépítettség 0 %.

### 2.5.2.3. Földhivatali nyilvántartás szerinti fekvés

Az ipari park teljes területét belterületbe vonták a Vízimalom utcáig, kivéve a 093/17 hrsz telket és a 099 hrsz közterületet, valamint a tervezési területen kívül eső 093/78 hrsz és a 0100/108 hrsz szántó művelési ágú telkeket.

A kiemelt fejlesztési terület belterületi építési telkei „ipartelep” és telephely művelési ágúak.



## 2.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

## 2.7. KÖZLEKEDÉS, JELENLEGI HÁLÓZATOK

### 2.7.1. Közúti megközelíthetőség

### Országos hálózat

A terület közúti megközelíthetősége kiváló. A terület közvetlenül a 21109. j út mellett fekszik. (Ennek neve Mogyoródon Szadai út, Szadán Székely Bertalan, majd Vasút utca.) Az **M3 autópályának köszönhetően** a gyorsforgalmi úthálózathoz az elérési idő 15 percen belül van, és a mogyoródi csomóponthoz nem szükséges a lakott területeket érinteni. A terepviszonyok síkvidékiek tekinthetők, jelentős emelkedők nincsenek.

### Közvetlen megközelítő utak, csomópontok

A területet megközelíthetőségét a 21109. j. települési összekötő út biztosítja, erről zsákutcaként csatlakozik le az Ipari Park utca. Az Ipari Park utca végén körfordulót alakítottak ki.

Az Ipari Park utca szabályozási szélessége 22 m.

### **2.7.2. Kötőpályás közlekedési hálózat**

Korábban volt Szadának vasútja, ennek nyomvonalán halad a mai Vasút utca. A vasutat az 1970-es években felszámolták, így most Szadát nem érinti a kötőpályás közlekedési hálózat. Vasútállomás legközelebb Gödöllőn és Veresegyházán található. A Budapest - Gödöllői HÉV legközelebbi megállója Mogyoródon van.

### **2.7.3. Közösségi közlekedési hálózat**

Szadán helyi járat nincs.

A települést az országos úthálózat elemein közlekedő menetrendszerű autóbusszjáratok szolgálják ki közösségi közlekedéssel, amelyeket a VOLÁNBUSZ Zrt. üzemeltet. Megállóhely az ipari park „bejáratánál” van.

Ezen kívül a BIOTECH USA saját járatokat üzemeltet a dolgozói számára több környező településről.

*Dolgozói buszok a meglévő telephelynél a Google Street View-n 2023-ban*



### **2.7.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség**

Az Országos Területrendezési Terv a 21109. j. út nyomvonalán, azzal párhuzamosan országos kerékpárutat tervez. Ez összeköttetés biztosítana Mogyoróddal és Gödöllővel is, azonban a településeket összekötő szakaszok még nem épültek ki. Szadán viszont a Székely Bertalan utcai szakaszon a kerékpárút megépült, önálló, a közúttól elválasztott módon, közvilágítással is ellátva, így az Ipari Park kerékpárral biztonságosan elérhető Szada lakott részeiből.

Az Ipari Park utcában sem kerékpáros nyomvonal, sem gyalogjárda nincs. A közvilágítást kiépítették.



### **2.7.5. Rakodás**

Az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerint az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

Az OTÉK 42. § (8) bekezdése szerint áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

Az ipari parkban a rakodóterületeket megfelelően kialakították, ennek ára a burkolt felületek nagy aránya a telephelyeken belül és a közterületeken is.

### **2.7.6. Parkolás**

Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

A 4. melléklet 11. pontja alapján ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után, a 14. pontja alapján (önállóan elhelyezett) iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Az OTÉK 42. § (11) bekezdése szerint, ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

Az ipari park egyes telephelyei, élve ezzel a lehetőséggel, a személygépjármű-parkolók egy részét az Ipari park utca közterületén alakították ki.

## **2.8. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

### **2.8.1. Az ipari park közműellátottsága**

Az Ipari park utcában az összes közmű, a közterületi csapadékvíz-elvezetést kivéve, rendelkezésre áll. A közterületen 22 kV-os közép feszültségű szabadvezeték húzódik. Az Ipari park utca 9. előtt, önálló telken (4308/15 hrsz.) szennyvízáttemelő üzemel, úgy, hogy az Ipari Park utca délebbi részéről gravitációsan érkező szennyvizet a Székely Bertalan út nyomott vezetékébe továbbítja. A közműhálózatok nem korlátozzák a telkek beépítését.

Az ipari parkban nem épült ki a közüzemi csapadékvíz-elvezetés, az épületekről és a burkolt felületekről a csapadékvizeket összegyűjtik, és telken belül elszikkasztják. A sűrűn beépült telkeken, mint amilyen pl. a BIOTECH USA telephelyén ehhez szikkasztóárkokat és szint alatti szikkasztókat kellett kialakítani, a nagyobb zöldfelülettel rendelkező telkeken valószínűleg a zöldfelületeken szikkadnak el a csapadékvizek.

A közvilágítás mind az Ipari park utcában, mind a Székely Bertalan út kerékpárútja mentén kiépült.

### 2.8.2. A tervezési terület közművei

A területet érintik a 220 kV-os villamosenergia-átviteli hálózati távvezetékek és védőtávolságaik. A védőtávolságra vonatkozó szabályokat a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet állapítja meg.

A tervezési terület, amennyiben a telkeket összevonják, az Ipari park utcából teljesen közművesíthető, a közüzemi hálózatra ráköthető.

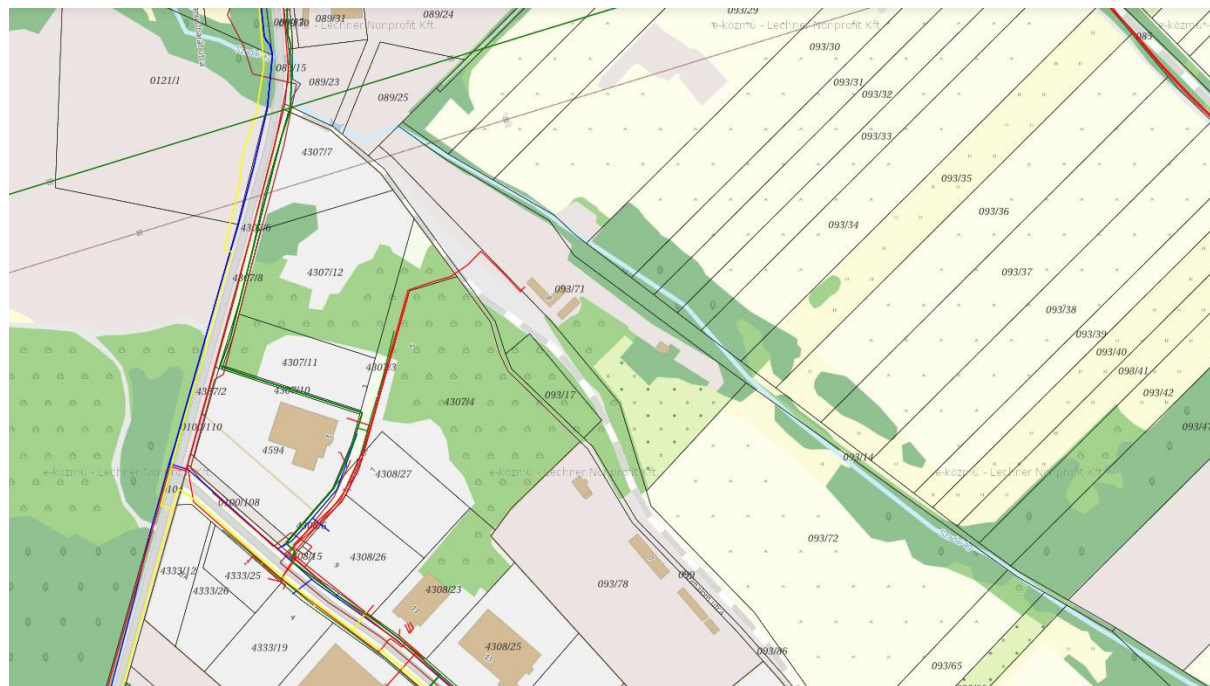
A csapadékvizet vagy a meglévő telephelyekhez hasonlóan elszikkasztják, vagy vízjogi engedéllyel tisztítottan, késleltetetten bevezethető a Fölöslegdűlői árokba.

A tervezési terület (megszüntetésre tervezett) közterületein (4307/10, a 4307/3 és a 4308/6, 099 hrsz és a Vízimalom utcában nincs közvilágítás.

Meglévő, kiváltandó közművezetékek a tervezési területen:

villamosenergia	4307/3 és a 4308/6, 099 hrsz és a Vízimalom utca
ivóvíz	4307/3 és a 4308/6 hrsz
szennyvíz	4307/3 és a 4308/6 hrsz
hírközlés (DIGI, Invitech)	4307/10, a 4307/3 és a 4308/6 hrsz

### Közmű és hírközlő vezetékek (forrás: E-Közmű)



### 2.9. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

A földhivatali nyilvántartás szerint a tervezési terület mezőgazdasági művelés alól kivett.

A földtani veszélyforrás 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 OTrT térségi övezeti tervlapja szerint szinte a teljes közigazgatási terület, a vizsgált terület is 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 bűz 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 tervezési területet határérték feletti környezeti zajterhelés nem éri, és az ipari parkban nem folytatnak olyan tevékenységet, ami a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott zajtól védendő területen határérték feletti környezeti zajterhelést okozna.

A HÉSZ 9. § (2) bekezdése szerint országos út külterületi szakaszának úttengelyétől mért 50 m széles, gyorsforgalmi út tengelyétől mért 250 m széles sávban állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek létesítésekor a zaj elleni védelméről gondoskodni kell. A Székely Bertalan utca forgalomszabályozása a tervezési terület mentén külterületi, így a szabály érinti az út melletti telekrészeket.

A jelenlegi és tervezett területhasználat ipari, a tervezett módosítások kis területet érintenek, ezért a környezeti hatások a tágabb környezetet vizsgálva nem változnak.

## 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEN

A fejlesztési terület meghatározó vállalkozása a BIOTECH USA Kft.

A BIOTECH USA Kft az étrendkiegészítők és speciális élelmiszerek piacán nemzetközi szinten is meghatározó magyar vállalat, amely több mint 100 országban van jelen.

A vállalkozás jelenleg a 4333/24 hrsz-ú telken (Ipari Park út 8-10. és 12-14.) működik. A meglévő, már teljesen beépült telek területe megközelítőleg 37.700 m<sup>2</sup>, további bővítés itt nem lehetséges. Legutoljára egy 450 négyzetméter alapterületű, kétszintes automata raktárat helyeztek üzembe, illetve több mint 1000 négyzetméteren kialakítottak egy négyzetméteres szociális blokkot.

A termelés 2 műszakos, összesen 600-an dolgoznak Szadán. A műszakok elején és végén saját buszok szállítják a dolgozókat a környékbeli településekről, például Budapestről is.

A dinamikusan növekvő, magyar tulajdonosokkal rendelkező, egyébként budapesti székhelyű társaság Szadán további csarnokok és irodák építését határozta el. A beruházás következtében mind a gyártói, mind a raktározási kapacitás bővül, a tervek szerint komplex fehérjeszelet előállítására alkalmas gyártósor telepítésével.

A tervezési terület telkeiből a tervek szerint 1 telek jön létre, a telken egy nagy ipari épület tervezett, ahol az alapanyagok tárolásától a végtermékek raktározásáig a teljes folyamat épületen belül zajlik. Az épület csuklópontjában egy 4 szintes épületben helyeznék el az irodákat és a szociális helyiségeket.

A csarnoképülettel egy tömbben, de más jellegű, alacsonyabb épületben a tervek szerint egy edzőkomplexum csatlakozna a csarnokhoz, ahol a dolgozóknak és a környékbeli lakosságnak nyújtanának szolgáltatást.

A tehergépjárművek és a személygépkocsik az összevonás után a telket az Ipari park utcából közelítik meg. Az épület körbejárható.

A parkolást telken belül oldják meg, burkolt, fásított parkolóknak, optimális esetben szétválasztva az edzőközpont látogatói és a dolgozói parkolást.

A nagyfeszültségű átviteli villamosenergia-vezetékek alá épület elhelyezése nem tervezett. Szintén nem tervezett a Vízimalom utca felől bármilyen megnyitás. A Székely Bertalan utcai telekhatáron legfeljebb gyalogos és kerékpáros bejárat nyitása lehetséges.

A tervezett telephely beépítési terve az alátámasztó javaslat 1. melléklete.

Az alábbi látványtervek a telepítési tanulmánytervhez készültek, és a BIOTECH USA Kft. bocsátotta rendelkezésünkre.

Látványterv madártávlatból, a Székely Bertalan utca -Ipari park út csomópontjából



Látványterv, Ipari park úti homlokzat



## 4.2. A SZABÁLYOZÁS (HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

### 4.2.1. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás szabályozási sajátosságai

A tanulmányterv belterületi részére vonatkozóan a Parlament a 557/2022. (XII. 22.) Korm. rendelettel módosította a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletet. A 557/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szól.

Ennek 1. §-a szerint:

„az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) a következő 5/O. §-sal egészül ki:

„5/O. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:109 mezőjében megjelölt ingatlanokra a beépítés egyedi szabályait a (2) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

**(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 109. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:109 mezőjében megjelölt ingatlanokra vonatkozó beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 75%.**”

1. melléklet az 557/2022. (XII. 22.) Korm. rendelethez

Az R. 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 109. sorral egészül ki:

	A	B	C
1.	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán)
109.	Szeletgyártó üzem létrehozására és a meglévő telephely termelési és raktárkapacitásának bővítésére irányuló beruházás Dunakeszi és Szada területén	Dunakeszi belterület 7779, valamint <b>Szada belterület 4307/3, 4307/7, 4307/4, 4308/27, 4307/12, 4333/24, 4308/26, 4307/11 helyrajzi számú ingatlanok</b>	Pest Megyei Kormányhivatalt vezető főispán”

(A 4333/24 hsz a BIOTECH USA meglévő Ipari park úti telephelye.)

#### **4.2.2. A HÉSZ módosítása**

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.

##### Elhelyezhető rendeltetések

Szadán az ipari területek egyéb ipari területek, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nincs.

Az OTÉK 20 § (4) bekezdés szerint az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A HÉSZ 17.§ (1) bekezdése szerint Szada ipari területein környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.

##### Az alkalmazott építési övezet beépítési határértékei

A kiemelt fejlesztési terület a hatályos tervben Gip-1 építési övezet, a beépítés határértékei a 2.2.4. pontban kerültek bemutatásra.

Eszerint az építési telek legnagyobb megengedett beépítettsége 50%, az OTÉK 2. melléklete szerinti maximum, a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 25%, az OTÉK szerinti minimum. Ennél megengedőbb értéket a helyi építési szabályzat nem határozhat meg.

Ugyanakkor a 4.2.1. fejezetben ismertetett, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás szabályozási sajátosságai miatt, ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a kiemelt beruházásra vonatkozó Korm. rendeletben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni, így a helyi építési szabályzatban meghatározott 50 %-os beépíthetőség helyett a telek területének 75 % beépíthető. A legkisebb megengedett zöldfelületi arányra vonatkozóan nincs sajátos előírás, az a helyi építési szabályzatban és az OTÉK-ban előírt legalább 25%.

A talajszinti zöldfelületek csökkentésének lehetőségeiről az OTÉK 5. melléklete rendelkezik.

A legkisebb kialakítható telek területe (5000 m<sup>2</sup>) és a legnagyobb megengedett épületmagasság (15 m) nem változik a hatályos előírásokhoz képest.

##### Építési hely

Az elő- és hátsókertre a hatályos HÉSZ a Gip építési övezetekre (17.§) az általánostól eltérő szabályokat állapít meg. A Gip-1 építési övezetben az előkert 10 m, a hátsókert 7,5 m. Az építési helyre vonatkozóan a hatályos HÉSZ-ben megállapított szabályok nem változnak.

##### Zöldfelületek kialakításának szabályai

A hatályos HÉSZ Gip építési övezetekre vonatkozó előírása (17.§ (4) bekezdés) szerint az előkert nem burkolt részét védőfásításként kell kialakítani és fenntartani, az előkerti burkolat minden 100 m<sup>2</sup>-én 1,5x1,5 m nagyságú burkolatlan területbe 1 lombhullató fát kell telepíteni.

A hatályos helyi építési szabályzat 6. §-a, a természet-, táj-és környezetvédelmi előírásai szerint a közterületi és közhasználatú zöldfelületeket, a 2. mellékleten jelölt, valamint a rendelet II. fejezetében előírt telkeken belüli védőfásításokat a termőhelyi adottságoknak megfelelő, vagy azok faiskolai változataiból álló fajkból kell telepíteni. 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.

A zöldfelületek kialakításának a hatályos HÉSZ-ben megállapított szabályai nem változnak.

Össességében tehát a HÉSZ előírásai nem változnak, a HÉSZ módosítása a szabályozási terv, mint melléklet módosítására korlátozódik.

#### Szabályozási terv módosítása

Szada szabályozási terve a HÉSZ 2. melléklete, a papír alapú dokumentálás követelménye miatt A és B szelvényből áll. A szabályozási terv módosítása a 2. melléklet cseréjével lehetséges, amin a tervezési területen belül is csak a közterületeket érinti a változás.

Útterületek változásai:

hrsz	093/86	099	4307/3	4307/10	4308/6	összesen
terület (m <sup>2</sup> )	1091	872	3218	318	231	5730

A Székely Bertalan utca tervezett szélesítésének területe 2391 m<sup>2</sup>, a hatályos szabályozási tervvel azonosan.

Beépíthető területek és zöldfelületek mennyiségi változása a módosítás során:

	hatályos terven	a HÉSZ módosítását követően, a HÉSZ sze- rinti határértékekkel*		a kormányrendeletből adódóan**	
			változás		változás
egyesített ipari telek összes területe	50342	56072	5730	56072	5730
telek beépíthető része	25171	28036	2865	42054	16883
telek zöldfelülete	12586	14018	1433	14018	1433

\* telek legnagyobb megengedett beépítettsége 50 %, legkisebb zöldfelületi arány 25%

\*\* telek legnagyobb megengedett beépítettsége 75 %, legkisebb zöldfelületi arány 25%

#### **4.2.3. A HÉSZ módosítás hatásai**

##### 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 tervezett fő közlekedési hálózat nem módosul.

Az terület közúti kiszolgálása megfelelő marad a változás után is, a gyorsforgalmi úthálózat a belterület érintése nélkül elérhető. Az ország és az agglomeráció tervében



tervezett kerékpárút megvalósítása szintén nagyban járulhat hozzá a munkaerő mobilitásához, a munkahelyek hozzáférhetőségéhez mind Szadán belül, mind a más településen lakók számára. Emellett a dolgozói létszám növekedéséből adódó közlekedési igényt javasoljuk a jövőben is, mint ahogy jelenleg, a vállalkozások által működtetett buszokkal segíteni.

Az Ipari park utca és a Vízimalom utca a 4307/3 hrsz telken keresztül tervezett kapcsolatának megszüntetése nem lehetetleníti el a Vízimalom utcai telkek megközelítését, mert a Vízimalom utca mind a Székely Bertalan utcáról, mind az Ipari park délkeleti vége felől megközelíthető, jelenleg sem kiépített a megszüntetendő közterület.

A 4594 hrsz. telek közterületkapcsolata, ide nem számítva a Székely Bertalan utcát, 54 m hosszon marad meg.

#### Közművesítés, hírközlés

A tervezett közművesítettség teljes.

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

A megszűnő közterületek közműveit és hírközlő vezetékeit ki kell váltani a közterületekre.

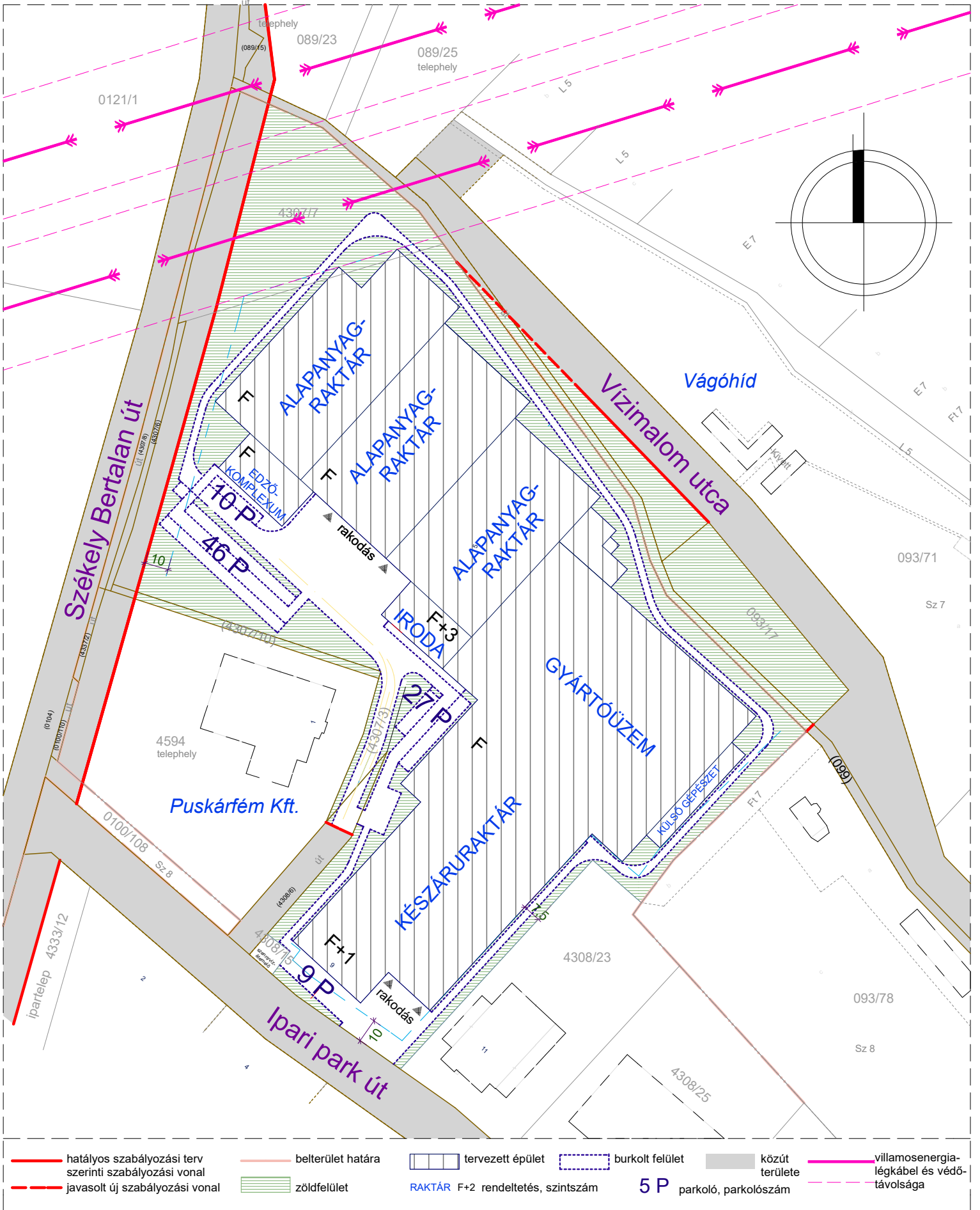
#### Várható környezeti hatások

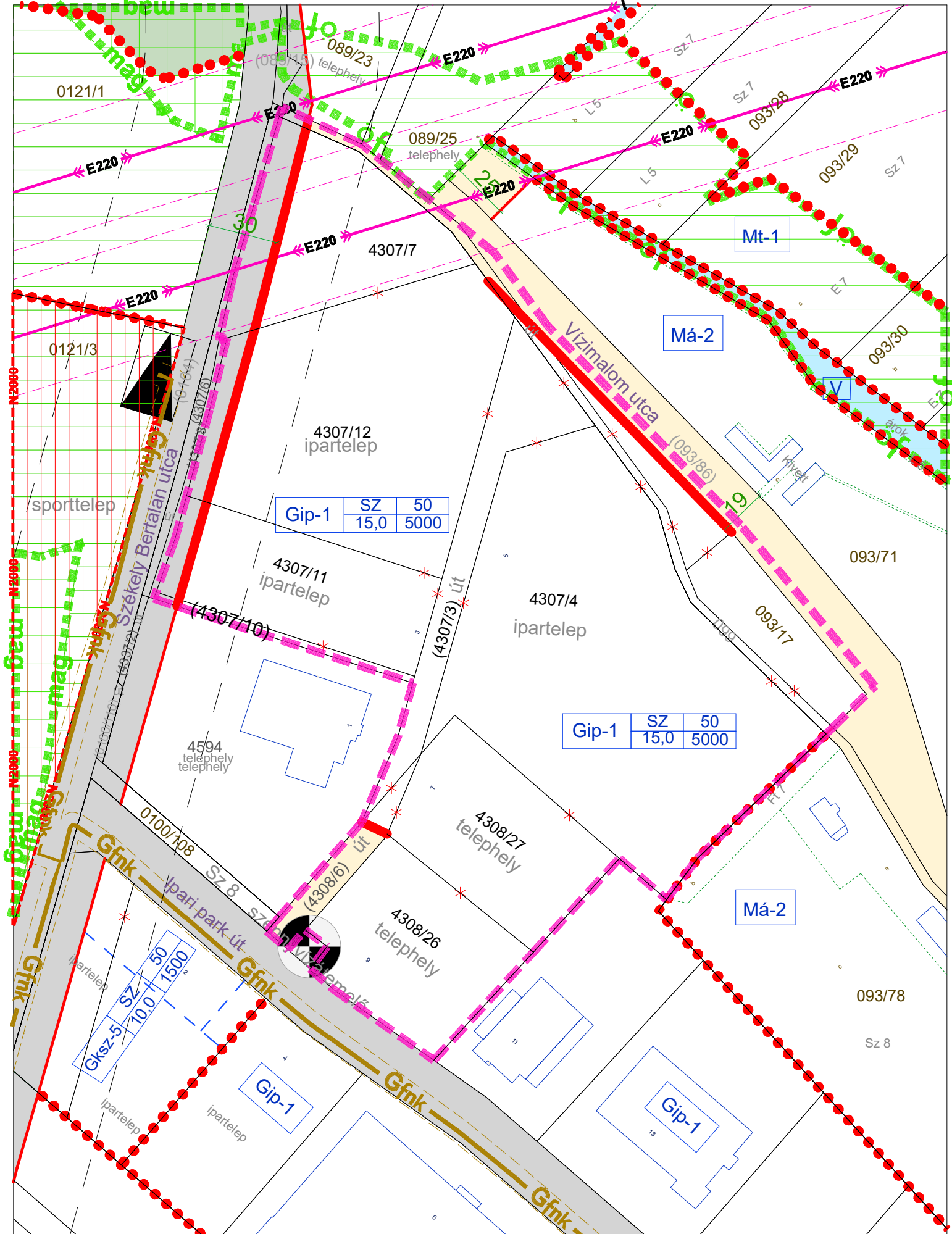
A kiemelt fejlesztési területen a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelő ipari hasznosítás tervezett. Az egyes ütemek tervezésekor vizsgálható meg, hogy a tervezett bővítés a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szerint előzetes vizsgálati eljárás vagy környezeti hatásvizsgálati eljárás köteles tevékenység-e, vagy a tervezett fejlesztés volumene olyan mértékű, hogy elegendő-e a rendelet 13. melléklete szerinti adatlapon bemutatni a várható hatásokat. A káros környezeti hatások elkerülése érdekében az építés engedélyezési-, előzetes vizsgálati, vagy környezeti hatásvizsgálati eljárás keretében fogja a környezetvédelmi szakhatóság megfogalmazni egyedi előírásait.

# SZADA -A BIOTECH USA KFT. ÚJ TELEPHELYE

# BEÉPÍTÉSI TERV

A BEÉPÍTÉSI TERV A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVHEZ, SZADA SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS A MEGRENDELŐTŐL KAPOTT LÁTVÁNYTERV ALAPJÁN KÉSZÜLT





tervezési terület    
  szabályozási vonal    
 \* javasolt megszüntetés    
  egyéb közlekedési célú közterület