

**SZADA**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

**M Ó D O S Í T Á S A**

**A SANG-A FRONTEC EU KFT.  
TELEPHELYÉNEK BŐVÍTÉSE**

**TERÜLETÉN**

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

**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

**2024. július**

# SZADA

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

### MÓDOSÍTÁSA

#### A SANG-A FRONTEC EU KFT. TELEPHELYÉNEK BŐVÍTÉSE TERÜLETÉN

2024. július

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 javalat

szöveges rész önálló tartalomjegyzék szerint

1. melléklet: A Sang-A Frontec EU Kft. telephelyének és bővítésének beépítési terve

2. melléklet: Főépítész feljegyzés

SZADA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
módosítása  
A SANG-A FRONTEC EU KFT. TELEPHELYÉNEK BŐVÍTÉSE  
TERÜLETÉN

RENDELETTERVEZET

2024. július

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 szerint módosított 2. melléklet lép.

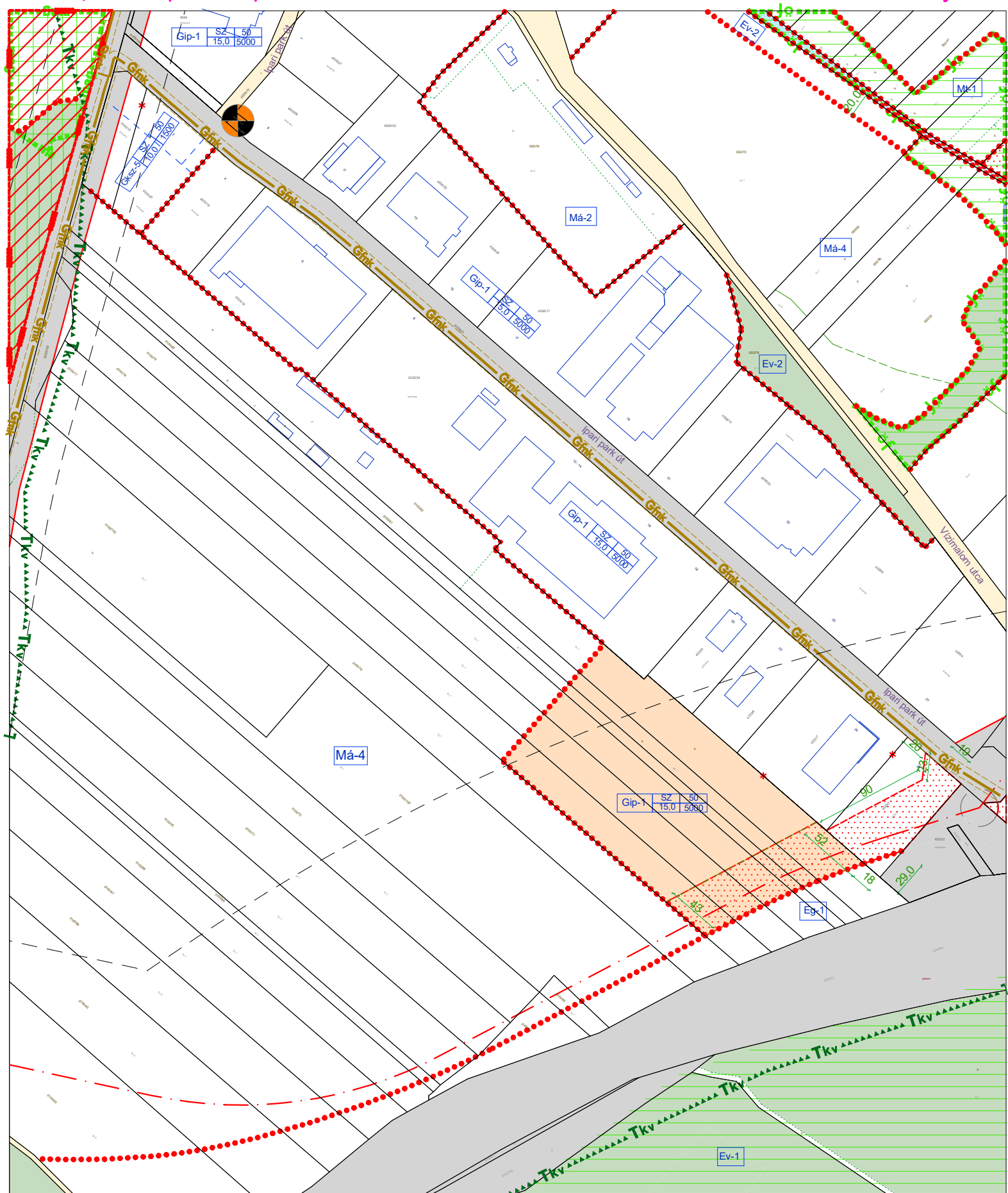
polgármester






jegyző

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

Szada.....

jegyző



	megváltozó szabályozású terület		a HÉSZ 2. melléklet jelkulcsának vonatkozó része építési övezet határa		tervezett országos út tengelye
			Telek be nem építhető része		javasolt megszüntetés

SZADA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
módosítása  
A SANG-A FRONTEC EU KFT. TELEPHELYÉNEK BŐVÍTÉSE  
TERÜLETÉN

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2024. július

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 (Regionális összefüggések, településen belüli elhelyezkedés) .....	3
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	4
2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv .....	4
2.2.2. Szada helyi építési szabályzata .....	6
2.2.3. A tervezési terület a területrendezési tervekben.....	8
2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET .....	8
2.3.1. A tervezési terület és környezete .....	8
2.3.2. Tulajdonviszonyok .....	11
2.3.3. Telekstruktúra, telekméretek, telkek beépítettsége .....	11
2.3.4. Művelési ágak, földhivatali nyilvántartás szerinti fekvés .....	12
2.3.5. Örökségvédelem .....	12
2.4. KÖZLEKEDÉS, JELENLEGI HÁLÓZATOK .....	13
2.4.1. Közúti megközelíthetőség .....	13
2.4.2. Köttötpályás közlekedési hálózat .....	13
2.4.3. Közösségi közlekedési hálózat.....	13
2.4.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség .....	13
2.4.5. Rakodás .....	13
2.4.6. Parkolás .....	14
2.5. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	14
2.6. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK .....	14
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	16
3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A BŐVÍTÉS TERÜLETÉN.....	16
3.2. A HÉSZ módosítása.....	20
3.3. A HÉSZ módosítás hatásai .....	22

1. melléklet: A SANG-A FRONTEC EU Kft. telephelye és bővítésének beépítési terve
2. melléklet: Főépítési feljegyzés

## 1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Szada dinamikusan növekvő lélekszámú település, ahol a lakosság számbeli növekedése mellett a település nemzetgazdaságban 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.

Az ipari park egyik vállalkozása a Sang-A Frontec EU Kft., amely az elmúlt években több ütemben fejlesztette a telephelyét. A meglévő 4333/7 helyrajzi számú, 10.000 nm területű telke beépült, az ipari parkon belül sem a telket, sem ennek a beépítettségét nem lehet már növelni.

Egy további új üzemépület elhelyezése céljából a vállalkozás a jelenlegi telephellyel határosan, de a közelmúltban még művelés alatt álló termőföldeken tervez újabb területet vásárolni. A bővítés területe a településszerkezeti tervben kijelölt ipari terület, a szabályozási tervben Má-4 távlatban fejlesztésre szánt mezőgazdasági terület.

Szada Önkormányzatának képviselő-testülete a SANG-A FRONTEC EU Kft.-vel településrendezési szerződést kötött, amiben vállalta, hogy a bővítés területén módosítja a szabályozási tervet, valamint, hogy a bővítés területét belterületbe vonja.

**A szabályozási terv módosításának célja, hogy a településszerkezeti terven iparterület, a szabályozási terven általános mezőgazdasági övezetbe sorolt 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEK területének egy részén ipari építési övezet kerüljön kijelölésre annak érdekében, hogy az ipari parkban már megtelepült vállalkozás a meglévő telephelyét bővíthesse, és a bővítés területén új gyártócsarnokot építhessen.**



A telephely-bővítést a 0100/77-82 hrsz. telkek egy részén tervezik megvalósítani. A tervezési terület a vonatkozó szabályoknak megfelelően az Ipari Park út – Székely Bertalan út – 0100/105 hrsz erdő – M3 gyorsforgalmi út által határolt terület, de ténylegesen változtatás a 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEK (a továbbiakban „változtatással érintett terület”) egy részének területén (továbbiakban „a bővítés területe”) tervezett. A változtatással a bővítés területe építési telekké alakul, és a belterületbe vonást követően a jelenlegi telephely és a bővítés egy telekké vonható össze.

### **A településszerkezeti terv nem módosul.**

A településszerkezeti terven és a szabályozási terven is kijelölt, de meg nem valósított erdőterület nem érintett a változtatással, a településrendezési eszközökben változatlanul gazdasági erdő.

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

## **2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT)**

### **2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE (Regionális összefüggések, településen belüli elhelyezkedés)**

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 kapcsolata az országos közúthálózaton keresztül.

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

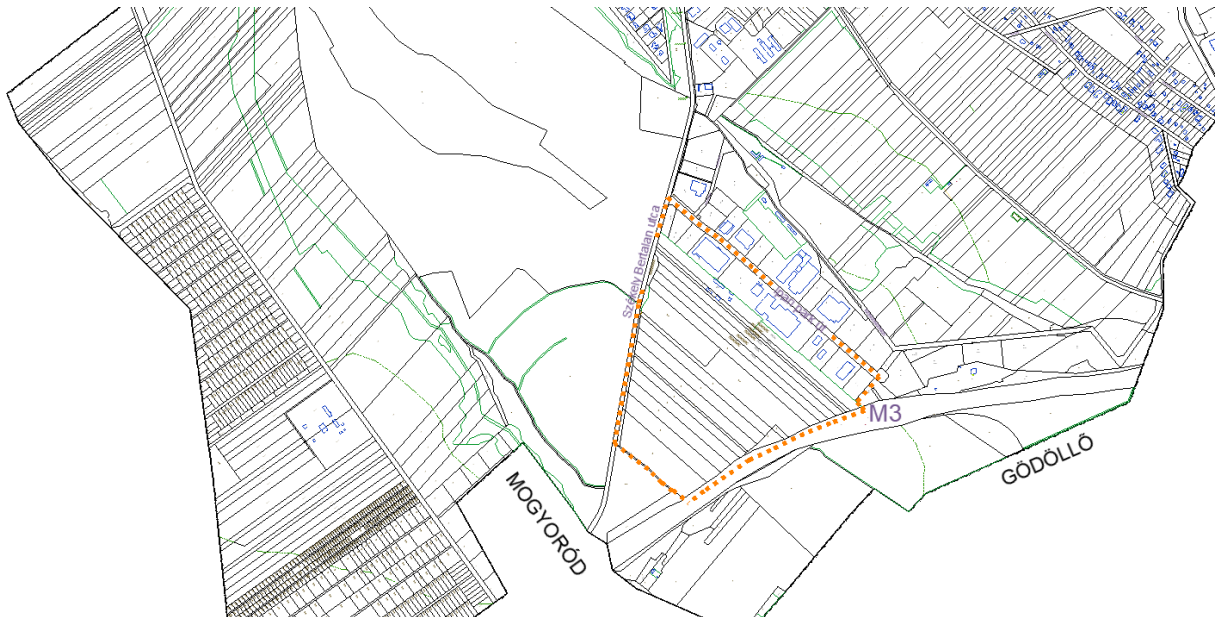
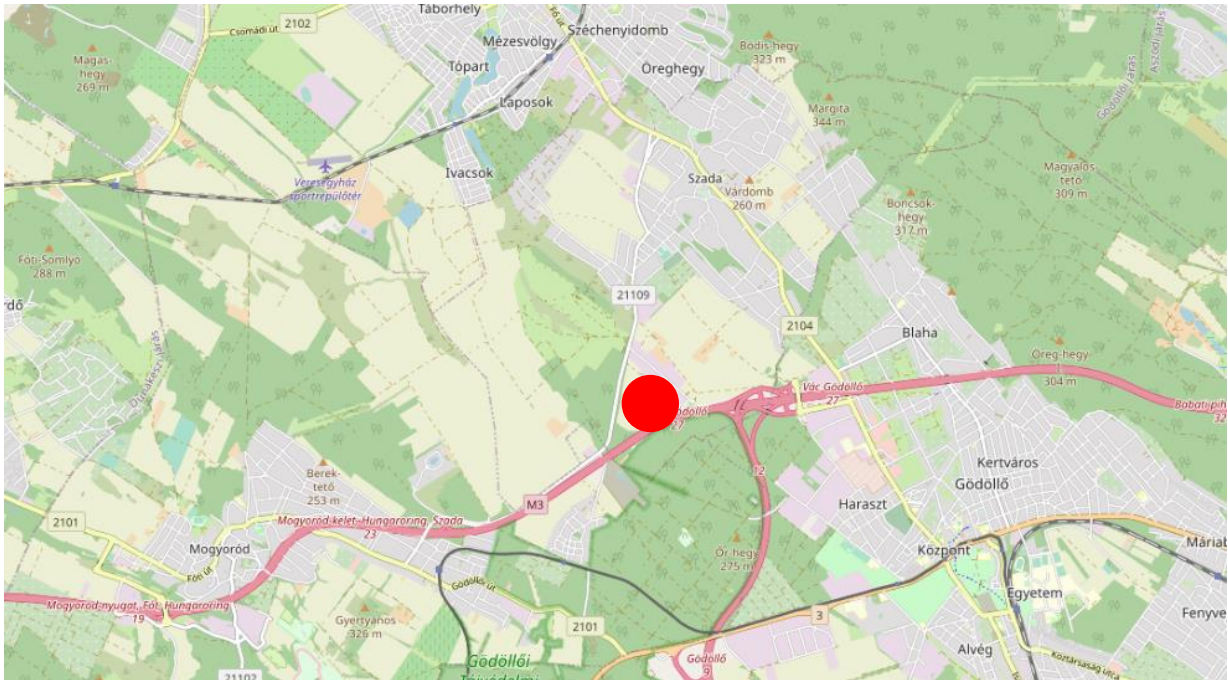
A tervezési terület a vonatkozó szabályoknak megfelelően az Ipari Park út – Székely Bertalan út – 0100/105 hrsz erdő – M3 gyorsforgalmi út által határolt terület. A tervezési terület telkei a 21109 j. települési összekötő útról (Székely Bertalan út) nagyrészt közvetlenül nyílnak.

Az M3 autópálya mogyoródi un. 23-as csomópontjától az Ipari Park „bejárata” közúton mért távolsága megközelítőleg 3-3,5 km, a gyorsforgalmi úti csomópont belterület érintése nélkül, 15 percen belül elérhető.

A tervek szerint a bővítés területe Szada ipari parkjában, a Székely Bertalan útról nyíló Ipari Park utcából a jelenlegi telephellyel összevonva, azon keresztül közelíthető majd meg.

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

A tervezési terület lakóterülettel közvetlenül nem határos, legközelebb a Fenyves és a Malomvég településrészek vannak, a bővítés területétől légvonalban megközelítőleg 1200 m távolságra.



## 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv

Szada hatályos településrendezési eszközeit 2022. decemberében, a településszerkezeti tervet a képviselő-testület 63/2022. (XII. 15.) határozatával fogadták el.

A tervezési terület a településszerkezeti tervlap szerint gazdasági és erdő területfelhasználásra tervezett.

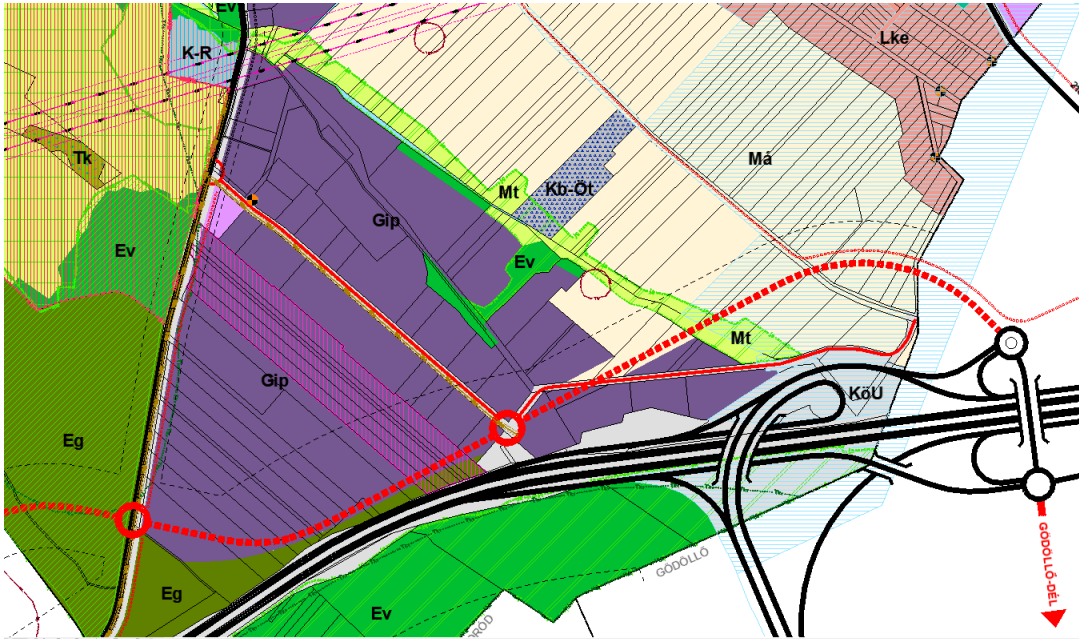
A területtől nyugatra NATURA 2000 védettségű területek vannak. Ezek részei az ökológiai hálózatnak, csakúgy, mint a Fölösleg-dűlői vízfolyás árka (medre) és völgye. A természeti védettségek nem befolyásolják a tervezési terület és ezen belül a változtatással érintett terület beépíthetőségét.

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



### Településszerkezeti terv részlete:

 változtatással érintett terület



A településszerkezeti terv megjeleníti a meglévő fő közlekedési infrastruktúra-hálózatot: a Székely Bertalan út országos mellékút, mellette jelölt a területrendezési tervekben térségi kerékpárútként szereplő és részben, az ipari park bejáratáig meglévő önálló kerékpárút. Az Ipari park út tervezett gyűjtőút. Az M3 autópálya meglévő gyorsforgalmi út. Az utak OTÉK szerinti védőtávolságát a településszerkezeti tervlap jelöl<sup>1</sup>.

**A településszerkezeti terven jelölésre került a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben tervezett (4/1. melléklet 3.2. táblázat „Tervezett szakaszok” 17. sora, 213. sz. főút: Gödöllő (3. sz. főút) – Vác térsége – Tahitótfalu (11. sz. főút) összekötő út nyomvonala, mely a szakági tervekben a 301. számmal jelölt, és az M2 gyorsforgalmi utat Göd térségéből kiindulva köti össze Gödöllővel.**

**A tervezés során a tervezett országos úthálózati elemmel kapcsolatban megkerestük az út tanulmánytervét készítő Roden Kft.-t. A megküldött nyomvonal a változtatással érintett szakaszon egybeesik az Ország Szerkezeti Terve szerinti nyomvonallal.**

A településszerkezeti terv megjeleníti a meglévő fő közműinfrastruktúra-hálózatot, az Ipari park utcában és a Székely Bertalan úton a nagyközépnymású földgázvezetékét 5-5 m biztonsági sávval. A biztonsági sáv kis mértékben érinti az Ipari park út délnyugati teleksorát.

<sup>1</sup> OTÉK 38. § (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

(9) Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az út tengelyétől számított

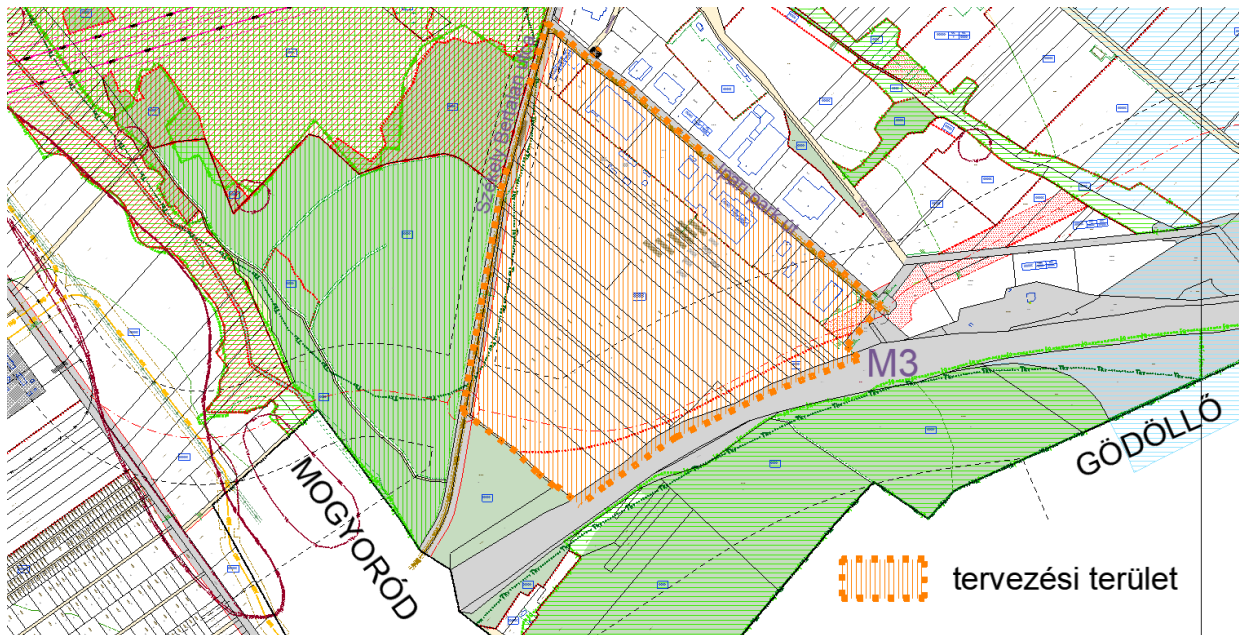
a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület,

b) főút esetében 50-50 m széles terület.

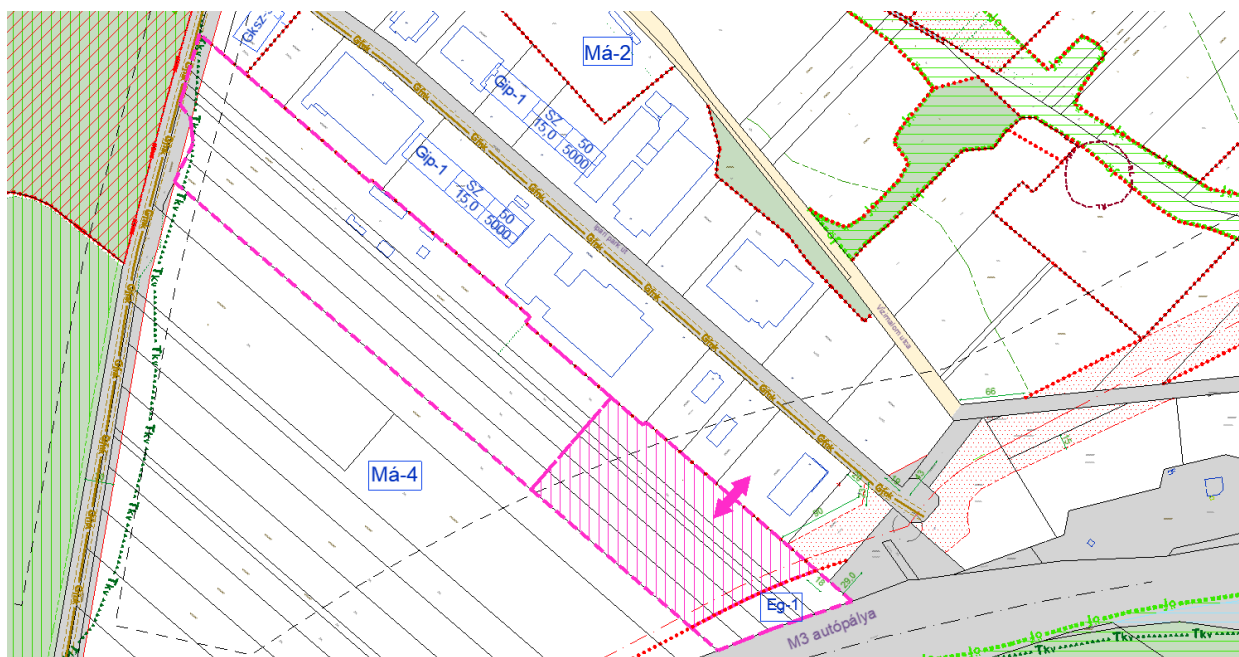
## 2.2.2. Szada helyi építési szabályzata

### Szabályozási terv

A tervezési terület tömbje a szabályozási terven:



A szabályozási terv részlete (kontúrral a változtatással érintett telkek, sraffozottan a bővítés területe):



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 tervezési terület általános mezőgazdasági, Má-4 és gazdasági erdő, Eg-1 övezetben van, az ipari park telkei, - kis területet érintő Gksz építési övezeten kívül-, Gip-1 építési övezetbe soroltak.

A szabályozási terv jelöli a Székely Bertalan út, mint országos mellékút Úttörvény szerinti 50 m széles védőtávolságát<sup>2</sup>. Az M3 autópálya Úttörvény szerinti védőtávolsága nincs jelölve.

### Helyi építési szabályzat szerinti építési övezetek, övezetek és egyéb rendelkezések

A szabályozási terv szerinti, a tervezési területen alkalmazott Má-4 övezetek olyan területek, amelyek a településszerkezeti terven beépítésre szántak, de a tényleges felhasználásnak még nincsenek meg a feltételei. Azért, hogy a településszerkezeti terv szerinti felhasználásig ne épüljenek be, a helyi építési szabályzat 25. § (8) bekezdése szerint az Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el épület.

A tervezési terület ipari parki részén a Gip-1 építési övezet beépítési határértékei 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	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			területe	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 terület beépítése és a célok 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 tervezési területen, az ipari park déli oldalán a szabályozási terv a tervezett országos főutat a tengelyével jelöli az OTTr szerinti nyomvonallal, és egy vélhetően az út megépítésére elégséges sávot be nem építhető területként határoz meg az ipari építési övezeten belül.

<sup>2</sup> 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, autótűt 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 határáról számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

A helyi építési szabályzat a meglévő gyorsforgalmi és főúthálózattal összefüggésben a 9. § (2) bekezdésében a következőt állapítja meg: „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 szabályozási terv feltünteti a 9. § szerinti előírás térbeli elhelyezkedését, amely kiterjed a tervezési terület autópályához közeli részére is.

A tervezési terület további része a településszerkezeti tervben ipari terület, a szabályozási terven mezőgazdasági övezetbe sorolt. 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.*”

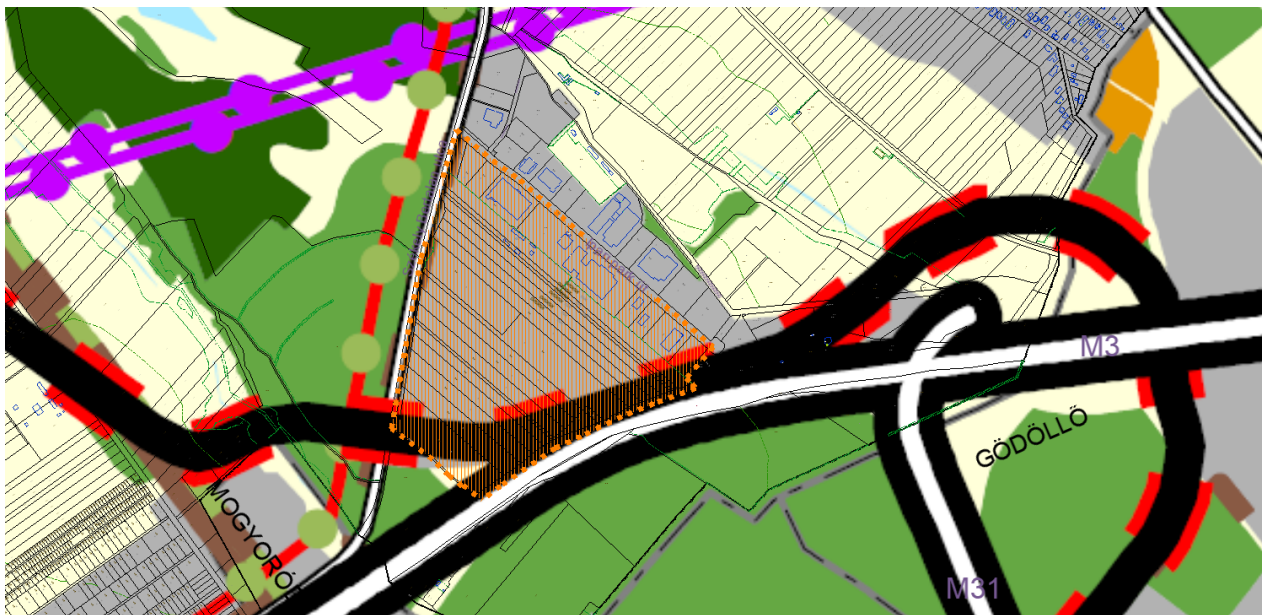
Ismereteink szerint a mezőgazdasági területeken 40 m távolságon belül nincs állattartó épület. Egészségügyi, nevelési, oktatási, lakóépület, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épület elhelyezése nem tervezett.

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

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 CXIII. törvénnyel. A tervezési terület a területrendezési tervekben a települési térséghez tartozik.



## 2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

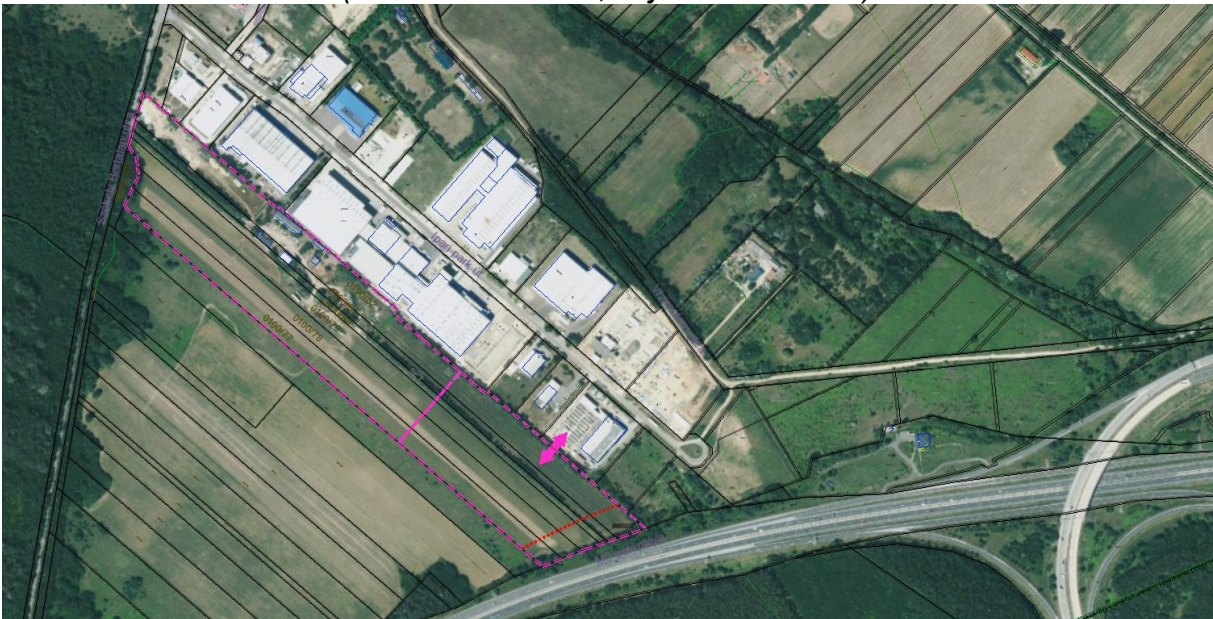
### 2.3.1. A tervezési terület és környezete

A tervezési területnek része az Ipari Park délnyugati teleksora, valamint a Székely Bertalan út – erdő - M3 autópályával közrezárt, ipari területként kijelölt, de még művelés alatt álló terület.

A tervezési terület még be nem épült telekcsoportjának jelenlegi közterület-kapcsolata a Székely Bertalan út (utca). A Székely Bertalan út országos közút, annak is a külterületi szakasza. A telekek egészen az M3 autópálya határáig nyúlnak, de ebből az irányból a közterület-kapcsolat értelemszerűen nem jelenti azt, hogy innen a telkeket meg lehetne közelíteni.

A változtatással érintett terület az Ipari park út déli teleksorával határos.

*Légifotó a területről és a környezetéről a telekhatárokkal  
(forrás: E-KÖZMŰ, saját szerkesztés)*



Az Ipari park út Szada ipari parkjának feltáró útja, amelynek mentén sorakoznak az eredetileg 5000 m<sup>2</sup> területű, azóta több helyen sokkal nagyobb telkekké összevont telkeken az elmúlt 2 évtizedben, de leginkább a közelmúltban megépült korszerű, általában igényes megjelenésű ipari épületek, a hozzájuk kapcsolódó irodákkal együtt. Az út jó minőségű burkolattal rendelkezik, a közvilágítás kiépült, de járda, fasor, vízelvezetés nincs.

Az Ipari park úttal a jelenlegi, a későbbiekben bővíteni tervezett telephelynek (4333/7 hrsz.) van kapcsolata.

A faluból az ipari park bejáratáig önálló kerékpárút vezet.

A tervezési területet a Székely Bertalan utca és az autópálya felől is vizuálisan fás (erdős) sáv takarja.

*fotó a jelenlegi telephelyről (forrás: google.maps):*



*a telekcsoport északi, változtatással nem érintett része 2022-ben (saját felvétel):*



*a telekcsoport déli része az autópálya felől (forrás: google.maps):*



### 2.3.2. Tulajdonviszonyok

Az ipari park teljes területe egy önkormányzati tulajdonú Kht. tulajdona volt, mára a telkeket értékesítették.

*Tulajdonviszonyok az ipari parkban és a tervezési területen:*



### 2.3.3. Telekstruktúra, telekméretek, telkek beépítettsége

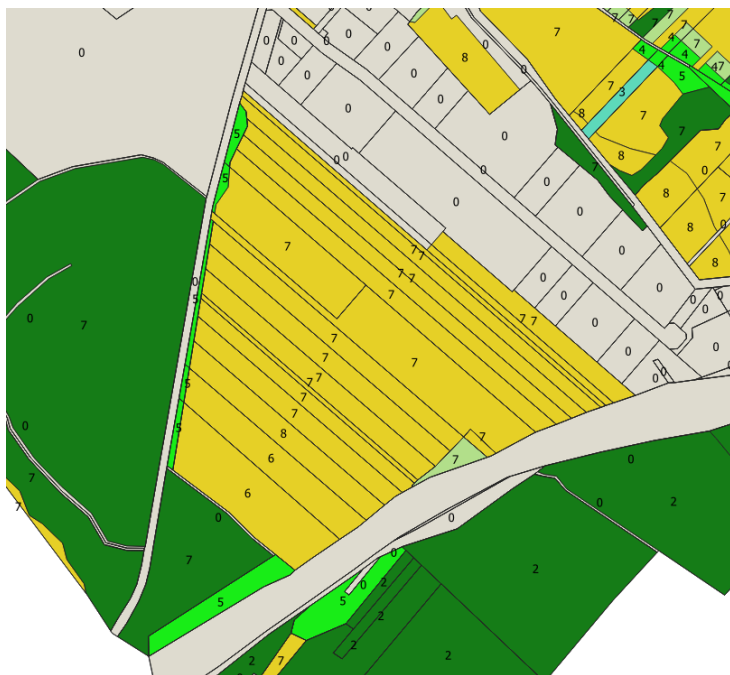
Az ipari park déli (a tervezési területet is magába foglaló) teleksora kb. 100 m mély, az északi oldal az adottságok miatt változó. A telkek a kialakításkor közelítőleg 50 m szélesek, így 5000 m<sup>2</sup> területűek voltak, azóta több telek összevonásával jelentősen nagyobb telkek is létrejöttek. A SANG-A FRONTEC EU Kft. meglévő, már beépített telephelye a 4333/7 hrsz. telken két telek összevonásával létrejött 10.000 m<sup>2</sup>.

Az Má-4 övezet telkei a 4000 m<sup>2</sup>-től a közel 4 hektárig terjednek, szélességük, hosszúságuk is változatos.

Épület csak a változással érintett 0100/81 és 0100/82 hrsz telkeken áll, ezek rendeltetése a gazdálkodáshoz kapcsolódik.

A változással érintett telkek közül a 0100/77, a 0100/78 és a 0100/79 hrsz telkeknek nincs közterületkapcsolata, mert a 0100/101 hrsz telek „elvágha” őket a Székely Bertalan úttól, de ugyanez a helyzete több más parcellának a tervezési területen, valamint az autópálya mellett is vannak olyan telkek, amelyeket a szántókon keresztül közelítenek meg.

### 2.3.4. Művelési ágak, földhivatali nyilvántartás szerinti fekvés

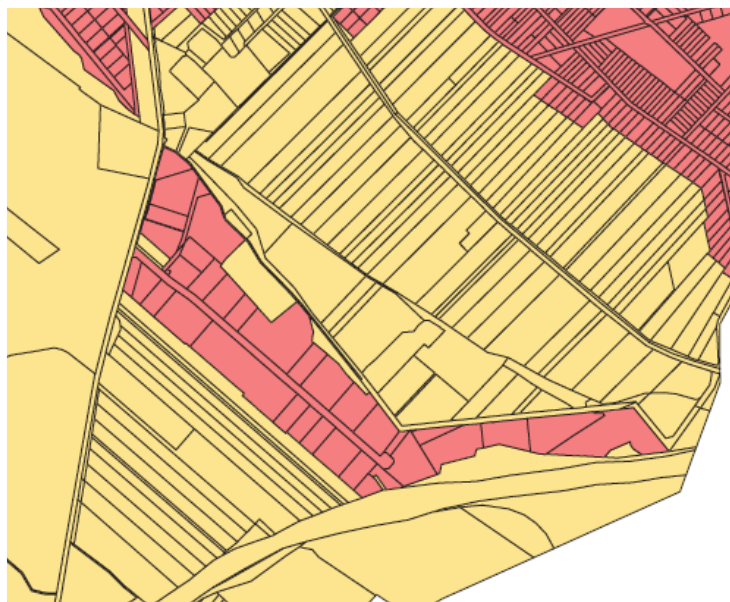


A művelés alatt álló, a szabályozási terven Má-4 övezetbe sorolt telkek többsége 7. minőségű szántó, az utak mentén gyepes sáv (5. minőségű legelő) és erdő művelési ágú földrészek is vannak.

A településszerkezeti terv leírása rögzíti, hogy a földhivatali adatszolgáltatás szerint Szada közigazgatási területén, átlagosnál jobb a 4-6 minőségű szántó, a 3-as minőségű legelő, a 6-os minőségű rét, a 3. minőségű szőlő, a 2-3. minőségű kert és a 2. minőségű gyümölcsös. Ennek alapján a változtatással érintett termőföldek az átlagosnál nem jobb minőségűek.

Művelés alól kivett terület a változtatással érintett 0100/81 és a 0100/82 hrsz telkeknek a Székely Bertalan úthoz közeli része, ahol a gazdálkodással kapcsolatos épületek is állnak.

Erdő művelési ágú, 7. minőségű egy telek, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő nincs a területen.



Az ipari park teljes területét belterületbe vonták a Vízimalom utcáig, kivéve a 093/17 és a 0100/108 hrsz telket. A belterületi építési telkei „iparterület” és telephely besorolásúak.

### 2.3.5. Örökségvédelem

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



## **2.4. KÖZLEKEDÉS, JELENLEGI HÁLÓZATOK**

### **2.4.1. 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 síkvidékinek tekinthetők, jelentős emelkedők nincsenek.

#### Közvetlen megközelítő utak, csomópontok

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

Az Ipari Park utca szabályozási szélessége 22 m.

### **2.4.2. 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 (Szentjakab) van.

### **2.4.3. Községi közlekedési hálózat**

Szadán helyi járat nincs.

A települést az országos úthálózat elemein közlekedő menetrendszerű autóbuszjáratok szolgálják ki közösségi közlekedéssel, amelyeket a VOLÁNBUSZ Zrt. üzemeltet. Megállóhely az Ipari Park „bejáratánál” van, ami a Sang-A Frontec EU Kft. telephelyének bejáratától mintegy 970 m.

### **2.4.4. 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 úti 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.

### **2.4.5. 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.

#### **2.4.6. 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 a személygépjárművek várakoztatására az Ipari park utca közterületét használják.

### **2.5. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Az Ipari park utcában az összes közmű, a közterületi csapadékvíz-elvezetést kivéve, rendelkezésre áll. A közterületen 22 kV-os középvezetékű 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 SANG-A FRONTEC EU telephelyén ehhez szint alatti szikkasztókutakat kellett kialakítani, a nagyobb zöldfelülettel rendelkező telkeken a talaj adottságainak következtében a zöldfelületeken is elszikkadnak a csapadékvizek.

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

A bővítés területe, amennyiben a telkeket összevonják, az Ipari park utcából teljesen közművesíthetnek lesz tekinthető.

A csapadékvizet a meglévő telephelyekhez hasonlóan elszikkaszthatják.

### **2.6. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK**

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

A földhivatali nyilvántartás szerint a tervezési terület Ipari Parkon kívüli része, a 0100/81 és a 0100/82 hrsz. egy részétől eltekintve, termőföld.

Földtani állapotból származó veszélyforrás a tervezési területet nem fenyegeti.

Szada közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Az 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.

Az M3 gyorsforgalmi út által keltett, a közlekedésből származó zajterhelésre vonatkozó adatok nem állnak rendelkezésre. Valószínűsíthető, hogy a gyorsforgalmi út és az épületek közötti távolságból adódóan 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 út forgalomszabályozása a tervezési terület mentén külterületi, így a szabály érinti az út melletti telekrészeket, valamint érintettek a tervezési terület, ezen belül a bővítés területe is az M3 gyorsforgalmi út mentén.

### 3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

#### 3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A BŐVÍTÉS TERÜLETÉN

A SANG-A FRONTEC EU Kft. Szada ipari parkjába betelepült vállalkozás, aminek a meglévő telephelye telke a több ütemben épült be. A legutolsó építési ütemben épült épületrész a nyilvántartási térképen még nincs feltüntetve.

*A jelenlegi telephely az épülő csarnokkal 2022-ben*

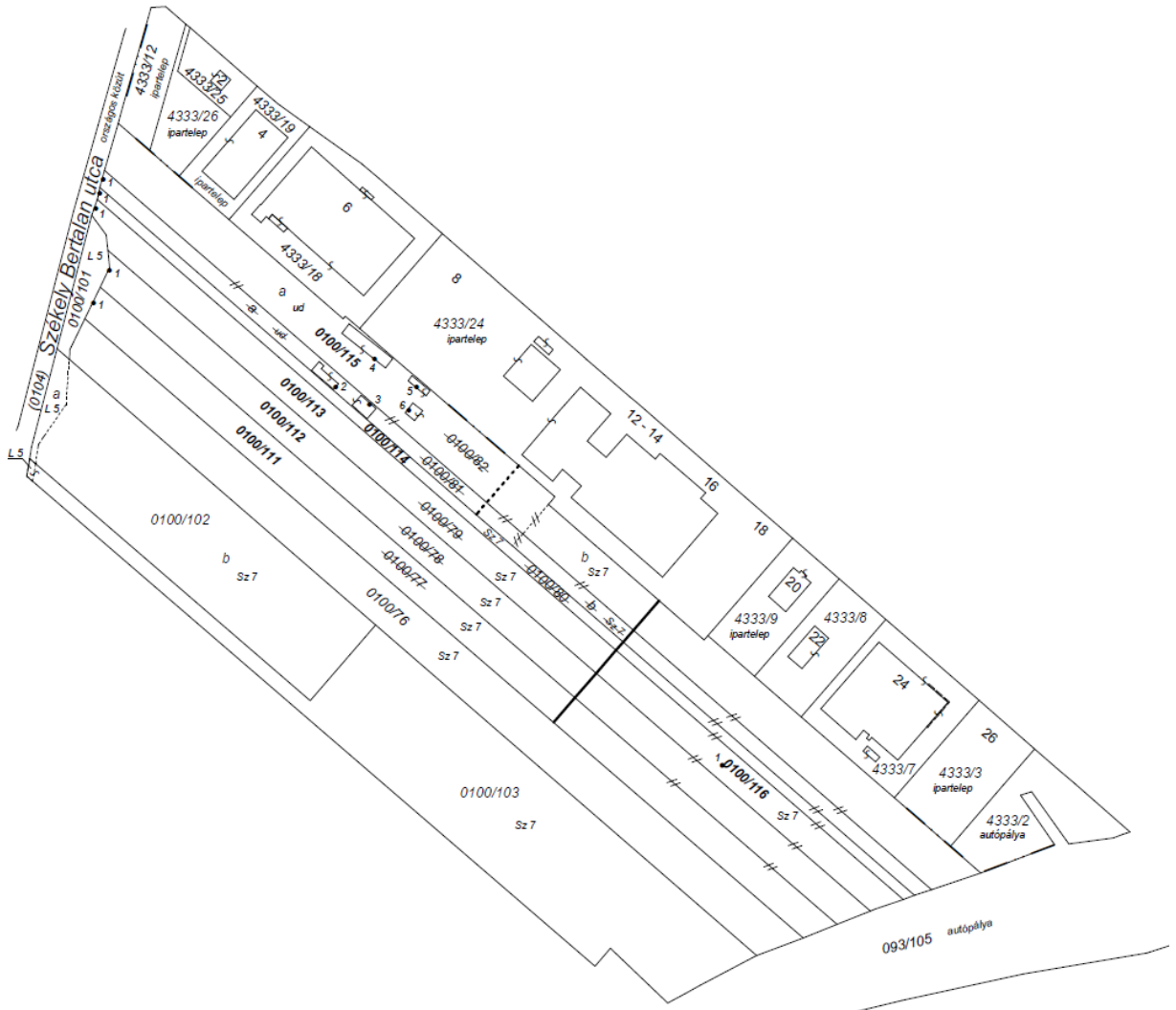


A telkek beépítettsége megközelítőleg 45 %. További fejlesztéseket a meglévő 4333/7 hrsz telken nem lehet megvalósítani. A vállalkozás településrendezési szerződést kötött Szada Nagyközség Önkormányzatával annak érdekében, hogy az általa megvásárlásra tervezett, a településszerkezeti terv szerint ipari terület, jelenleg külterületi, Má-4 övezetbe sorolt 0100/77-82 hrsz telkek egy része ipari övezetként kerüljön szabályozásra.

#### Tervezett telekalakítás

A Sang-A Frontec EU Kft. a 0100/77-82 hrsz. telkek egy részét tervezi megvásárolni. A vásárláshoz a megosztáshoz szükséges vázrajzok elkészültek, azonban azokon nem jelenik meg a településrendezési eszközökben meghatározott erdő, sem a Székely Bertalan út szélesítésére kiszabályozott terület.

A megosztási vázrajz:



A vázrajzhoz csatolt táblázat:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület		AK	Hrsz	Alrészlet		Terület		AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m <sup>2</sup>			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0100/77		szántó	7	2.0039	8.42	0100/111		szántó	7	1.3109	5.51		
0100/78		szántó	7	2.0040	8.42	0100/112		szántó	7	1.2890	5.41		
0100/79		szántó	7	2.0040	8.42	0100/113		szántó	7	1.2997	5.46		
0100/80		szántó	7	0.7216	3.03	0100/114		szántó	7	0.4684	1.97		
0100/81				1.0781	2.23	0100/115				2.7004	2.94		
	a	kivett, gazdasági épület, mezőgazdasági terménytároló, udvar		0.5462	0.00		a	kivett, 4 gazdasági épület, mezőgazdasági terménytároló, udvar		1.9998	0.00		
	b	szántó	7	0.5319	2.23		b	szántó	7	0.7006	2.94		
0100/82				3.1320	6.23	0100/116		szántó	7	3.8752	16.28		
	a	kivett, 3 gazdasági épület, udvar		1.6486	0.00								
	b	szántó	7	1.4834	6.23								
<b>Összesen:</b>				<b>10.9436</b>	<b>36.75</b>					<b>10.9436</b>	<b>37.57</b>		

A változtatással érintett telkek területe tehát összesen 109.436 m<sup>2</sup>.

Ebből a Sang-A Frontec Kft. megvásárolja az újonnan kialakuló 0100/116 hrsz. telket, ami a telekalakítás után 38.752 m<sup>2</sup> lesz. A szabályozási terven jelölt gazdasági erdő övezetbe sorolt telekrész azonban külön, önálló telekként kell majd kialakítsák. Az erdő övezetbe eső telekrész 5811 m<sup>2</sup>, **a kialakítható építési telek 32.941 m<sup>2</sup>.**

Az új teleknek nincs közterületkapcsolata, ezért az csak a meglévő telephellyel összevonva válik építési telekké, az itt felépülő épületek megközelítése az Ipari park útról, a meglévő telephelyen keresztül lehetséges.

#### A telekösszevonás feltétele: belterületbe vonás

A tanulmányterv telkeinek ipari használatra tervezett része a jelenlegi földhivatali nyilvántartás szerint termőföld. A kialakítandó 0100/116 hrsz telek 7-es, átlagosnál nem jobb minőségű szántó.

Ahhoz, hogy a Sang-A Frontec EU Kft. megvásárolhassa ezt a telket, a művelésből ki kell vonni, a művelésből kivonás eljárása folyamatban van.

Az Ipari park belterületi fekvésű, így az összevonásra tervezett 4333/7 hrsz jelenlegi telephely is.

**A 4333/7 hrsz jelenlegi telephely és a bővítés területének összevonásához a tanulmányterv telkeinek ipari használatra tervezett részét is belterületbe kell vonni.**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

#### A tervezett beépítés

A tervezett fejlesztés során a meglévő telephelyet bővítik. A tervek szerint a bővítés egy, a jelenlegitől külön álló, gyártási és raktározási célú ipari csarnok megépítésével valósul meg. A csarnokon belül kialakításra kerül egy szociális blokk és irodarész a személyzet számára, amely étkezőt, tea-konyhát, általános wc blokkot, zuhanyzókat és öltözőket foglal magában, **55 munkavállaló** számára biztosítva a megfelelő környezetet.

A tervezett épület bruttó alapterülete 7811 m<sup>2</sup>, amelyből a gyártó üzemcsarnok 7357 m<sup>2</sup>, a szociális épület: 454 m<sup>2</sup>.

	tervezett telekméret m <sup>2</sup>	tervezett épület területe, m <sup>2</sup>	telek tervezett beépítettsége	tervezett zöldfelület nagysága, m <sup>2</sup>	tervezett zöldfelületi arány
új telek	<b>32.941</b>	7811	23,7 %	20.856	63 %

A 6,7m-es tiszta rakodási magasságot figyelembe véve a **tervezett épületmagasság 9,40m.**

A Gip-1 építési övezet paramétereit és a telek adottságait figyelembe véve a későbbiekben a csarnok alapterülete megközelítőleg a duplájára nőhet.

A tervezett beépítést bemutató **beépítési terv** a tanulmányterv 1. melléklete.

### Tervezett arculat

Külső megjelenésében a már meglévő Sang-A Frontec EU csarnokhoz hasonlóan a homlokzat anyaga szerelt hőszigetelt fémfelületű panel, sötétszürke színben. A homlokzati nyílászárók egyedi méretre gyártott műanyag nyílászárók. Továbbá beépítésre kerülnek szekcionált ipari kapuk, menekülőajtók valamint egy dokkolókapu.

*Látványterv (forrás: Sang-A Frontec EU Kft.,  
tervező: ASA Építőipari Kft. 1036 Budapest, Lajos utca 160-162.)*



### Parkolás

A tehergépjárművek és a személygépkocsik a területet az Ipari park utcából, a meglévő telephelyen keresztül közelítik meg. Az épület körbejárható.

A parkolást telken belül oldják meg, burkolt, fásított parkolóknak.

Parkolóigény számítás (a parkolóigény az OTÉK 4. melléklet szerinti szükséges személyautó parkolómennyiség alapján került kiszámításra)

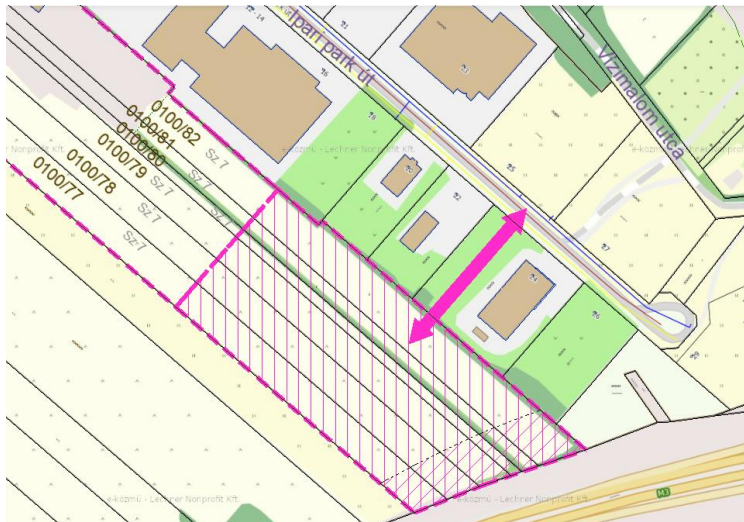
RENDELTETÉS	MINIMÁLIS PARKOLÓMENNYISÉG	SZÁMÍTÁS MÓDJA	SZÜKSÉG ES MENNYISÉG
ipari	minden megkezdett nettó 200m <sup>2</sup> után 1 db	3685m <sup>2</sup> ÷200m <sup>2</sup>	19db
raktározás	minden megkezdett 500m <sup>2</sup> után 1 db	3840m <sup>2</sup> ÷500m <sup>2</sup>	3db
iroda, és egyéb önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> után 1db	155m <sup>2</sup> ÷20m <sup>2</sup>	8db
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>30 db (ebből 1db mozgáskorlátozott)</b>

A tervezett fejlesztés sem a jól kiépített Ipari park úton, sem az országos közlekedési hálózaton nem okoz akkora többletterhelést, ami közlekedési fejlesztést tenne szükségessé.

A jelen változtatástól függetlenül az Ipari park úton meg kell teremteni a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeit.

A vállalkozásnak saját üzemeltetésű „munkásbuszai” nincsenek, és nem is terveznek indítani. A fejlesztéstől függetlenül is célszerű lenne, ha a közösségi közlekedés buszjáratai legalább munkakezdetkor és annak végeztével érintenék az Ipari park út déli végét is, több száz munkavállaló közösségi közlekedését segítve ezzel.

### Közművek



A tanulmányterv területe, amennyiben a jelenlegi telephely és a bővítés telkeit összevonják, az Ipari park utcából teljesen közművesítettnek tekinthető, az új létesítmény a közüzemi hálózatra ráköthető.

Az Ipari park utcában közüzemi szennyvízcsatorna üzemel, a tervezett tevékenység saját szennyvíztisztító építését nem indokolja.

A csapadékvizet a meglévő telephelyhez hasonlóan elszikkaszthatják.

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

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

### **3.2. 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. Az építéskor az OTÉK 2021. július 15-i állapotát kell figyelembe venni.

#### 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

Az Ipari park telkei a hatályos szabályozási terven Gip-1 építési övezetbe soroltak.

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

A legkisebb kialakítható telek területe (5000 m<sup>2</sup>) és a legnagyobb megengedett épületmagasság (15 m) sem 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 oldalkertre az OTÉK általános előírása vonatkozik. Az elő-, oldal és hátsókertre 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 fajokból 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.

Összességében 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 véleményezéshez a rendelettervezet melléklete a szabályozási terv vonatkozó részlete a módosítással. A rendelettervezet elfogadásakor a módosítást ábrázoló tervlapot a HÉSZ 2 mellékletével egységes szerkezetbe kell foglalni, a szabályozási terv módosítása a HÉSZ 2. mellékletének cseréjével lehetséges.

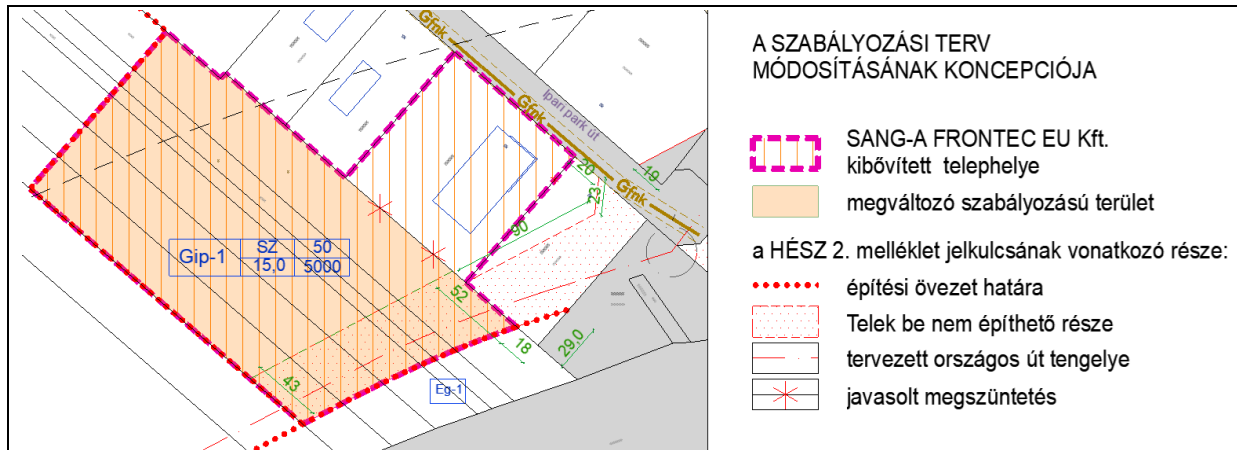
A szabályozási terven az Má-4 övezetből ipari építési övezetbe kerül a bővítés területe (32.941 m<sup>2</sup>). A változással érintett telkek Székely Bertalan út felé eső része továbbra is Má-4 övezetben marad, és nincs változás az Eg-1 övezetet illetően sem.

Nehézséget okoz a tervezett iparterület szabályozása során, hogy a tervezett 301 (máshol 213) jelű tervezett országos út részletes tervei nem állnak rendelkezésre, a jövőben megvalósuló országos főút területfoglalása ezért bizonytalan. A tervezett főút változatlanul tengelyével kerül jelölésre. Az építési övezetben javasolt az út potenciális területén egy, a nyomvonal tengelyétől számított 15-15 m széles sávot beépítésmentesen tartani úgy, hogy ebben a sávban a más területeken már alkalmazott „telek be nem építhető része” jelölést alkalmazzuk. A tervezett út számára fenntartott terület, az előkert nélkül-, megközelítőleg 4502 m<sup>2</sup>.

A telek be nem építhető részét javasolt kiegészíteni a majdani előkert területével, így a be nem építhető sáv az építési telken belül összesen 40 m (tengelytől számított 15+15 m, + a távlatban kialakuló előkert 10 m) szélességűre nő.

## Egyéb szabályozási elem

Egyebekben a szabályozás nem változik.



### 3.3. 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 meglévő és tervezett úthálózat nem módosul.

Az terület közúti kiszolgálása megfelelő marad a változás után is, a gyorsforgalmi úthálózat a belterület érintése nélkül elérhető. Jelentősen javulhat a jelenlegi közlekedési hálózat leterheltsége, ha megépül az új országos hálózati elemként a 213 (vagy 301) jelű Vác/Göd-Gödöllő összekötő út. Szadának elemi érdeke, hogy az Ipari park út az új úthoz csomóponttal kapcsolódjon, és így az Ipari park közúti forgalma gyorsan, közvetlenül, a Székely Bertalan út érintése nélkül érje el az országos főúthálózatot.

Az ország és az agglomeráció tervében tervezett kerékpárút megvalósítása szintén nagyban járulhat hozzá a munkaező mobilitásához, a munkahelyek hozzáférhetőségéhez mind Szadán belül, mind a más településen lakók számára.

#### Közművesítés, hírközlés

A tervezett közművesítettség teljes.

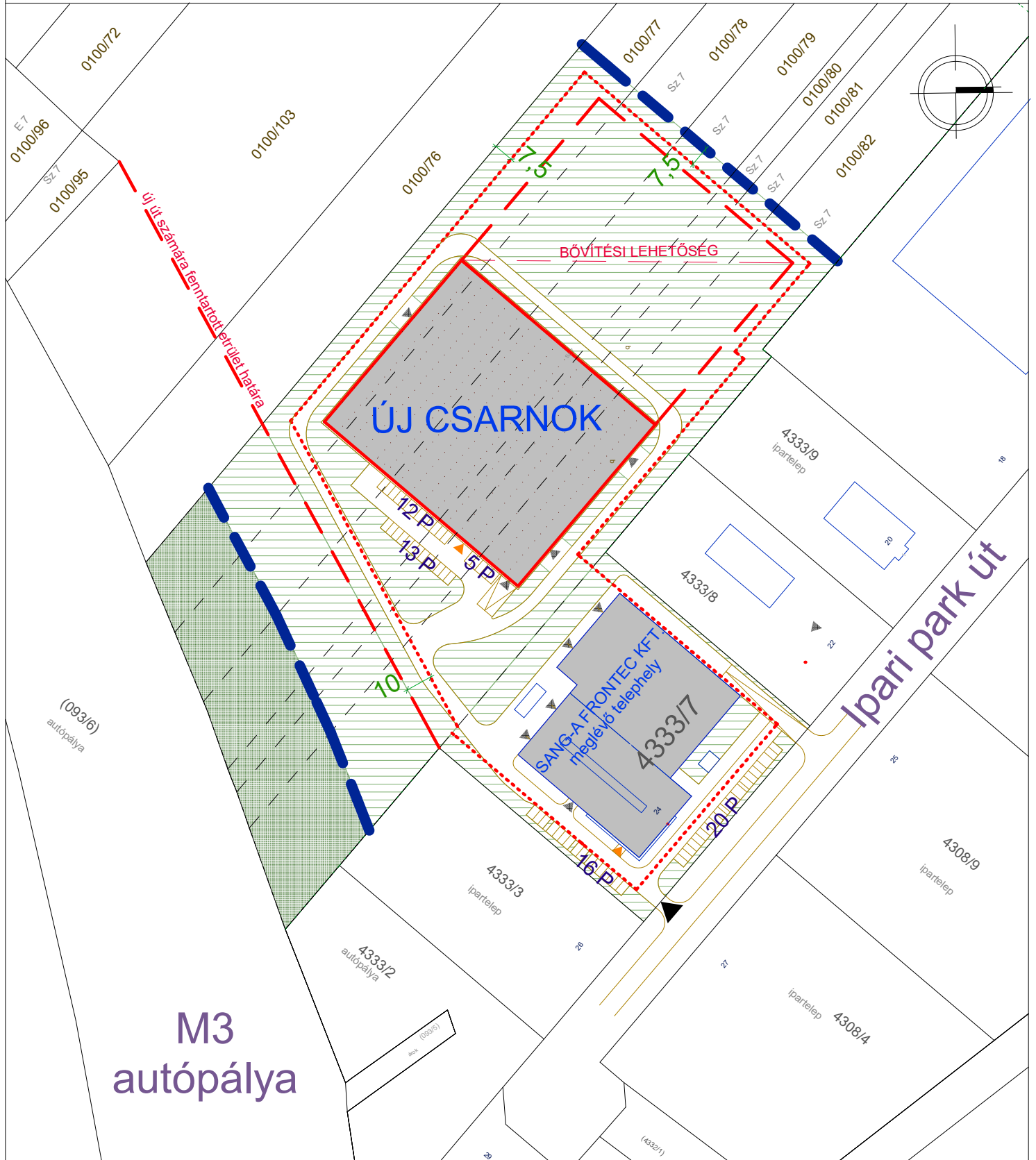
A HÉSZ a közművekre vonatkozóan részletesen szabályoz. A módosítás során a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások megváltoztatása nem indokolt.

#### Várható környezeti hatások

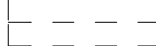









A kiemelt fejlesztési területen a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelő ipari hasznosítás tervezett. Az egyes ütemek tervezésekor vizsgálható meg, hogy a tervezett bővítés a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet 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.

1. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV

m 1:2000



A BEÉPÍTÉSI TERV SZADA SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS A MEGRENDELŐTŐL KAPOTT VÁZLAT ALAPJÁN KÉSZÜLT

	megszűnő telekhatár		építési hely határa		zöldfelület
	új telekhatár		meglévő épület		burkolt felület
	telek erdő övezetben		tervezett épület	<b>5 P</b>	parkoló, parkolószám rakodás
	telephely bejárat		személybejárat		

---

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Szada Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 0100/77 - 0100/82 helyrajzi számú telkek, a **Sang-A Frontec EU Kft. telephelye bővítésének** és tömbjének területén

Feladat Szada **Helyi Építési Szabályzatról szóló 22/2022. (XII.16.)** önkormányzati rendelet **módosítása** annak érdekében, hogy a 0100/77 - 0100/82 helyrajzi számú telkek egy részén ipari, Gip-1 építési övezet kerüljön megállapításra annak érdekében, hogy Költségviselő a változtatással érintett területen a meglévő telephelyét bővíthesse.

A településrendezési eszközök véleményezési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban Kr1) 68.§. (1) bekezdés b) pontja bb) alpontja (az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
  2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
  3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése)
- alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.

Szada településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr2) tartalmi követelményei szerint, a kr3-ban megállapított véleményezési eljárást lefolytatva készültek. A Kr2 45. § (6) bekezdése szerint „a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

A Kr2 3/A.§ (1) bekezdése szerint az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

Kr2 3/A.§ (2) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A Kr2 3/A.§ (3) bekezdése szerint a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A Kr2 11. § (6) bekezdés szerint a (Kr2) 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak

figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A Kr2 16. § (5) bekezdése szerint a településrendezési eszközök 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. A Kr2 3/A.§ (3) bekezdés alapján a hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot fel lehet használni.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a tervezési feladatra és a tervezési célra tekintettel az alábbiak szerint határozom meg:

1. megalapozó vizsgálat: a Kr2 1. melléklete szerinti „1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata”, valamint az 1.14. Az épített környezet vizsgálatát a módosítás szempontjából releváns szempontból kell bemutatni, a többi vizsgálat elhagyható.
- 2-3. HELYZETLEMLZŐ -HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ elkészítése nem szükséges.
4. A kormányrendelet 3. melléklete szerinti ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT-ként a szabályozási koncepciót kell ismertetni.

2024. április 29.



**Károlyfi Levente**  
Szada Nagyközség főépítésze