

Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv megfelelőségéről
Képviselő-testület részére
(419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (1) szerint)

A Szada belterületén fekvő 758/7, 758/8 hrsz.-ú ingatlanok területére

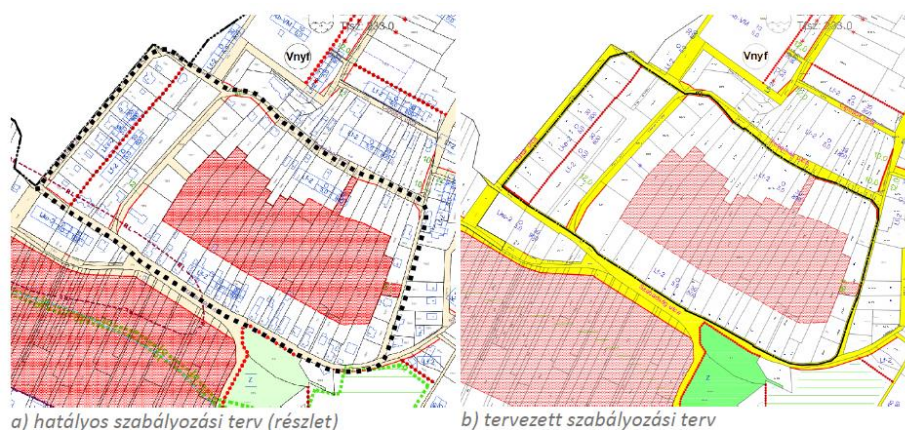
Előzmények:

Szada 758/6, 758/7 és 758/8 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a *Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítását kezdeményezte kérelmében a csatolt telepítési tanulmányterv tartalma szerint.



Kivonat az ortofotóból (758/8 hrsz.)

Kérelmében a tulajdonát képező 758/8 hrsz-ú, földhivatali nyilvántartás szerint „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű telek a tömbbelső feltáró részének megszüntetését kezdeményezte és annak övezeti módosítását egyéb közlekedési célú területből Falusias lakóterület (Lf-2) építési övezetté. Az átsorolni kívánt terület pontos mértéke 310 nm.



a) hatályos szabályozási terv (részlet)

b) tervezett szabályozási terv

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- javasolt telekhatár
- gyalogút
- javasolt megszüntetés

Kivonat a telepítési tanulmánytervből

Telepítési tanulmányterv

A telepítési tanulmányterv 310 nm terület átsorolását tartalmazza egyéb közlekedési célú területből Falusias lakóterület (Lf-2) építési övezetté. A módosítás célja, hogy a tulajdonos az így átsorolt területét a szintén tulajdonát képező 758/7 hrsz-ú telekkel összevonva a korábbinál nagyobb telket alakíthasson ki. A megszűnő útszakasszal a telek úttal való feltárása megszűnik.

A szabályozási terven a tömbbelsőben jelölt „Telek be nem építhető része” jelölés célja a tömbbelső későbbi feltárásának lehetőségét hivatott biztosítani. Az alapvető településrendezési cél nem a tömbbelső beépítésének ellehetetlenítése, hanem a hosszútávú fejlesztési célok szerint, a későbbi szabályozott keretek közötti beépítés kialakításának megvalósítása, amennyiben azt a helyi igények megkívánják. Lakossági visszajelzések alapján a tömbbelső feltárásának igénye jelen tömb esetén nem indokolt. Álláspontom szerint agglomeráció településként szakmai szempontból nem javasolható újabb tömbbelső feltárással új építési telkek megvalósítása, így támogatom a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésre bocsájtását a fentiek szerint.

A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmányterv tartalma alapján készült, az abban foglaltak összhangban állnak településrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Szada, 2025. október 31.



Hathy Zsuzsanna
települési főépítész