



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

KIVONAT

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. november 19. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 8 igen szavazattal egyhangú döntéssel elfogadta az alábbi határozatot

164/2025.(XI.19.) KT-határozat (164/2025. sz. anyag)

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja e határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet, településrendezési szerződés tervezetét és főépítész feljegyzést, azzal, hogy a partneri véleményeztetést követően dönt a településrendezési szerződés megkötése tárgyában.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (3) szerinti partnerségi véleményeztetéshez szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. január 10.

Határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: *főépítész feljegyzés*
2. sz. melléklet: *Szada, 758/7; 758/8 hrsz.-ú ingatlanok területére telepítési tanulmányterv*
3. sz. melléklet: *Településrendezési szerződés tervezete*

Pintér Lajos s.k.
polgármester

Bula Beáta s.k.
jegyző általános helyettese

A kiadmány hitelül:

Pozmán Edina
titkársági referens



**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

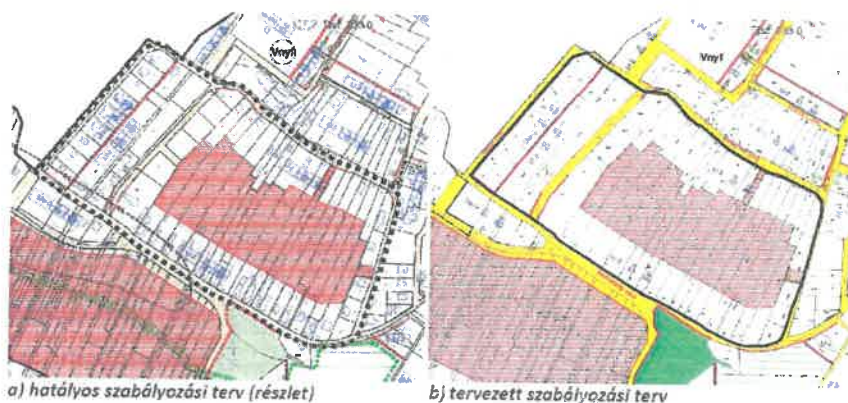
Előzmények:

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 tömbbelsőt 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.



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- 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 tömbbelsőkből 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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció
2025. július



Aláírólap

Megrendelő

Terebesi Sándor
(magánszemély, ingatlantulajdonos)

Tervező

Településrendezés



Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Jankó József Attila
okl. településmérnök
térinformatikai mérnök



Tartalom

1. Bevezető	4
2. A módosítással érintett területek bemutatása	5
2.1. A tervezési terület bemutatása	5
2.1.1. Tervezési terület térségi kapcsolatai.....	7
2.1.2. Tervezési feladat	7
2.2. Helyi rendeletek ismertetése	7
2.2.1. Helyi építési szabályzat	7
2.2.2. Településkép-védelmi rendelet	9
2.3. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában	10
2.4. A tervezési terület környezetének vizsgálata.....	10
2.4.1. Épített környezet vizsgálata	10
2.4.2. Értékvédelem.....	15
2.4.3. Közlekedés és közmű vizsgálat.....	15
3. Beépítési terv	19
4. Szabályozási koncepció	20
4.1. Övezeti besorolás módosítása	20
4.2. Új Beépítésre szánt terület kijelölése	21
4.3. Biológiai aktivitás érték fenntartására vonatkozó előírások	21
5. Kötelezettségvállalás	22
6. Összefoglalás	22



1. Bevezető

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. december 15-i rendkívüli ülésén fogadta el *Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletét, (továbbiakban: HÉSZ) és annak 2. mellékletét képező Szabályozási tervet (SZT), amely 2023. január 16-án hatályba lépett. Az építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben több alkalommal merült fel az építési előírások módosításának, pontosításának igénye a gyakorlati alkalmazás során és lakossági észrevételek alapján.

A belterületen fekvő 758/7, és 758/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa telekhatár-rendezést határoztak el, a 758/8 hrsz.-ú, közterület elől el nem zárt magánút területének a 758/7 hrsz.-ú építési telek javára történő csökkentését kezdeményezik.

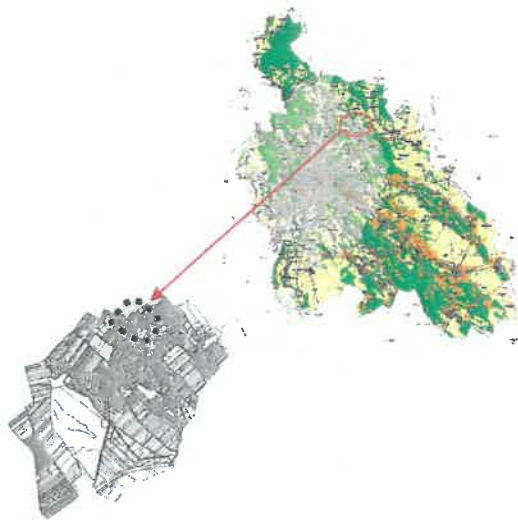
A tervezési munka során a változtatási koncepció felállítását és a hatályos jogszabályok részletes vizsgálatát követően a helyi építési szabályzat 2. melléklete módosításának javaslata kerül kidolgozásra a tanulmánytervben. A módosítási szándék a helyi építési szabályzat szöveges részét nem érinti. Jelen dokumentáció a változtatás szakmai javaslatait tartalmazza.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 19. § alapján a településrendezési szerződés megalapozásához Telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amely megelőzi a településterv módosítását. A Telepítési tanulmányterv az Eljr. 7. melléklete szerinti tartalommal készül, az önkormányzati főépítész által meghatározott részletezettséggel. A hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható a tanulmányterv készítésénél. Az Eljr. 7.§ (7) bekezdésének értelmében, a hét éven belül készült megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Amennyiben az önkormányzat Képviselő-testülete a dokumentációban felvázolt módosítást támogathatónak tartja, a településterv módosítás *általános eljárásban* történhet. Az Eljr. 7.§ (2) írja elő, hogy a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. A jogszabály lehetőséget biztosít továbbá, hogy a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel a mellékletekben meghatározott tartalmi követelmények bővüljenek, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

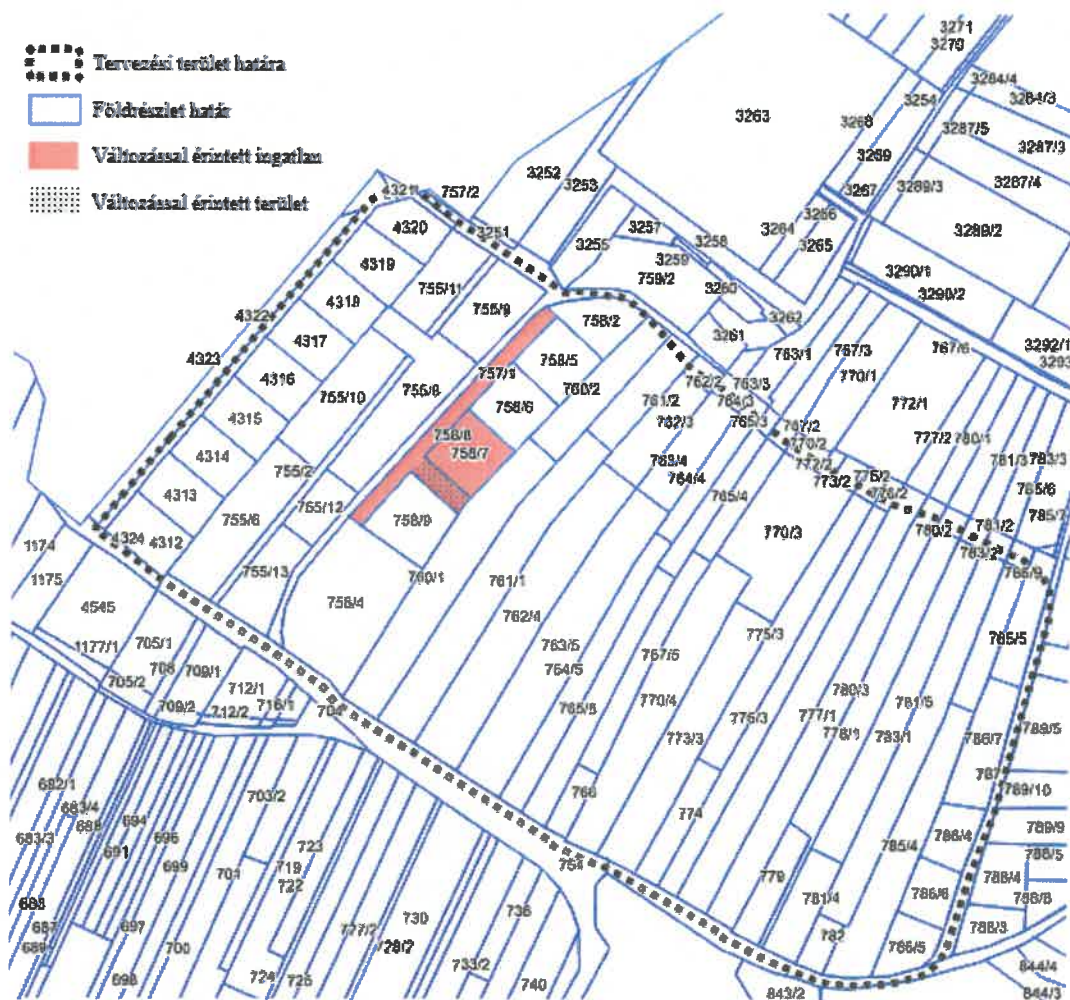
2. A módosítással érintett területek bemutatása

2.1. A tervezési terület bemutatása



Szada Nagyközség Pest vármegyében található, Budapest agglomerációjához tartozó település, mely Gödöllői járás része. A település a vármegye északi területén helyezkedik el.

A módosítással érintett terület Szada Nagyközség belterületnek szintén északi részén fekszik. A 758/8 hrsz.-ú ingatlan kivett, közterület elől el nem zárt magánút. A 758/7 hrsz.-ú ingatlan művelés alól kivett telek, oldalhatáron álló beépítési módú ingatlan.



1. ábra – A módosítással érintett területek elhelyezkedése (saját ábra)

A tervezés során érintett ingatlanok összterülete 2398 m². A 758/8 hrsz.-ú, 1408 m² területű ingatlan kivett, közterület elől el nem zárt magánút. A 758/7 hrsz.-ú 990 m² területű művelés alól kivett ingatlan.

A tervezett telekalakítás során a változással érintett terület a 758/8 hrsz.-ú „rövid szárú T” alakú ingatlannak egy 310 m² területű részlete (a „T” szára), ami jelenleg a telektömbbe ékelődik. A tervezett telekalakítás után ez a terület a 758/7 hrsz.-ú ingatlannal egyesül. Ezáltal a 758/8 hrsz.-ú ingatlan területe 1408 m²-ről 1098 m²-re csökken, a 758/7 hrsz.-ú ingatlan területe 990 m²-ről 1300 m²-re növekszik. Az egyéb közlekedési célú terület ezáltal 310 m²-rel csökken, az Lf-2 jelű Falusias lakóterületek építési övezet 310 m²-rel növekszik. Az építési övezetbe tartozó ingatlan 20 m-nél hosszabb oldalhatárral rendelkezik, ami a tervezett telekalakítás során nem változik, így az építési nem *Fekvőtelek* a HÉSZ 2. § 1. pontja értelmében és a tervek megvalósítása után sem válik azzá.



2. ábra – A változással érintett két ingatlan határa – 758/8, 758/7 hrsz. (saját fotó)



3. ábra – Az érintett „zsákutca” (saját fotó)



4. ábra – Az érintett magánút keleti oldala (saját fotó)

2.1.1. Tervezési terület térségi kapcsolatai

A tervezéssel érintett ingatlanok Szada központjától változó útburkolattal rendelkező utakon megközelítve mintegy 860 méteres távolságban található. A tervezéssel érintett terület a település északi közigazgatási határához közel kerül el, a falusias lakóterületet délről Ófalu határolja, északról kertvárosias lakóterület övezi.

2.1.2. Tervezési feladat

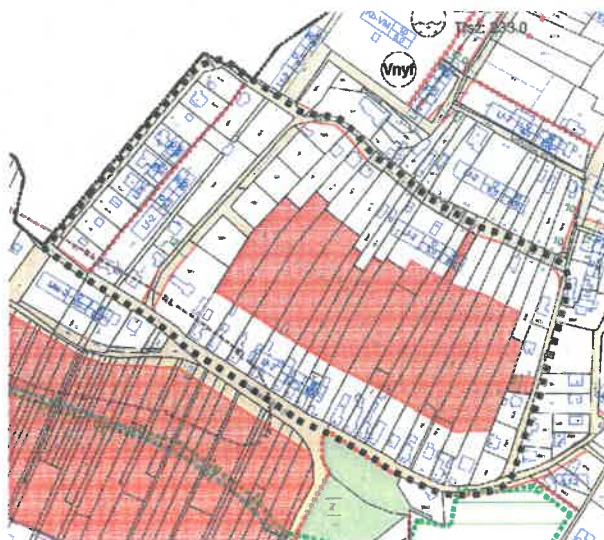
Jelen tervezési feladat a 758/7, és 758/8 helyrajzi számú ingatlanok helyzetének rendezését segíti elő. A jelenleg hatályos HÉSZ 2. melléklete a változással érintett ingatlanok területét Lf-2 jelű Falusias lakóterület építési övezetbe és (758/8 hrsz. vonatkozásában) „*egyéb közlekedési célú közterület*” övezetbe sorolja. Az érintett 758/8 hrsz.-ú ingatlan azonban nem közterület, annak jogi helyzete „*közforgalom elől el nem zárt magánút*”, amit a Szabályozási terv valamelyest ellentmondásosan ábrázol. A tömbbelső felé irányuló út kapcsolat (zsákutca) a tömbbelső feltárását, annak beépülését vetítheti előre. A tervezési folyamat eredményeként a cél a „*telek be nem építhető része*” szabályozási elemmel meghatározott tömbbelső út kapcsolatának megszüntetése. Ennek érdekében új javasolt megszüntető jel és új javasolt telekhatár kerül a tervezési területen belül a 758/7, 758/8 ingatlanok egy jelenleg közös és tervezetten közös telekhatára.

2.2. Helyi rendeletek ismertetése

2.2.1. Helyi építési szabályzat

A tervezési terület kisebbik, településhatárhoz közelebbi többjét a HÉSZ egy Lke-2 Kertvárosias lakóterület építési övezetbe és egy Lf-2 jelű Falusias lakóterület építési övezete sorolja, amelyet *övezet/építési övezet határ* választ el. A nagyobb, a tervezés szempontjából meghatározóbb tömb Lf-2 jelű Falusias lakóterület építési övezetbe tartozik. A nagyobbik tömb magjában „*Telek be nem építhető*

része” szabályozási elemmel korlátozott telekrészek összefüggő területegységet alkotnak. Ez a szabályozási elem a jelen tanulmány szerint változással érintett ingatlanokat nem érinti. A tervezési terület dél-nyugati részén régészeti lelőhely van nyilvántartásban, ami a változással érintett ingatlanokat szintén nem érinti. A tervezési terület mentén, és a tervezési területen belül több ingatlan „szabályozási vonal” szabályozási elemmel érintett, a változással érintett ingatlanok ilyen szabályozási elemmel sem érintettek. A két tömb között „egyéb közlekedési célú közterület”-ként jelölt közlekedési terület található, amely terület ingatlanjai közé tartozik a jelen tanulmánnyal érintett 758/8 hrsz.-ú magánút, amelyet a SZT „közforgalom elől el nem zárt magánút”-ként nevez meg.



5. ábra – Szabályozási terv (részlet)

A HÉSZ a változással érintett Lf-2 jelű Falusias lakóterület építési övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

„14. § (8) Lakóterületen

a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 5 m,

b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben

ba) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m,

bb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.”

HÉSZ 1. melléklet 1.1 Falusias lakóterületek építési övezetei (részlet):

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legkisebb utcai telekszelvényesség	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
6	Lf-2	O	800	14	30	50	5

A „Közlekedési és közműterület”-re vonatkozó szabályokat a HÉSZ 19. §-a tartalmazza, ami az új közlekedési- és közmű-infrastruktúra követelményeiről rendelkezik:

„19. § (1) Az utakat és egyéb közterületeket, a vízelvezető rendszereket és fasorokat úgy kell kialakítani, átépíteni, felújítani, hogy a 2. melléklet szerinti javasolt kerékpárutak vagy kerékpársávok megvalósítását segítse elő.

(2) Közutat a csapadékvíz-elvezetés egyidejű kiépítésével kell megépíteni, felújítani.

(3) A csapadékvíz-elvezetést zártan kell megoldani:

a) a 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű kiszolgáló utak,

b) a 20 m-nél kisebb szabályozási szélességű gyűjtőutak

területén, ha ezt a terep- és vízrendezési adottságok lehetővé teszik.

(4) A település belterületi gyűjtőútjai és az országos út belterületi szakaszai mentén mindkét oldalon gyalogjárdát kell kialakítani. A járda szélességén felül a járda mellett $\frac{1}{2}$ m biztonsági sávot kell hagyni, ha a járda mellett nincs zöldsáv.

(5) Azokon a kiszolgáló utakon, ahol a szabályoknak és szabványoknak megfelelő szélességű járda nincs kialakítva, a gépkocsiközlekedés területeit (útpályát) a sebesség csökkentését ösztönző módon kell kialakítani.

(6) Új utak kialakításánál

a) 10 m és szélesebb szabályozási szélességnél szélesebb utak mentén egyoldali,

b) a 12 m és szélesebb szabályozási szélességnél szélesebb utak mentén kétoldali

fasort kell telepíteni.

(7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor:

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, és

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, vagy

bb) 12 m szabályozási szélességű, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.”

2.2.2. Településkép-védelmi rendelet

Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VI. 23.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (a továbbiakban: TKR) a tervezési területet Településképi szempontból meghatározó területként, azon belül pedig „Falusias lakóterület” karakterként állapítja meg.

A TKR a tervezési terület vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

29. § „(1) A falusias lakóterületre vonatkozó általános szabályok mellett a (2) – (10) bekezdések szerinti előírások betartása kötelező.

(2) A területen legfeljebb 1 lakás létesíthető.

(3) Konténer, mobilház nem helyezhető el.

(4) A magastető meredeksége 35° és 55° közöttinek kell lennie.

(5) A területeken, – 8,0 méter épület szélességig – oromfalas utcai homlokzat kialakítása javasolt.

(6) Gépészeti berendezéseket, – klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, – utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni

(7) Az utcafronton a kialakult beépítéshez és a hagyományokhoz igazodó kerítés építése kötelező.

(8) A meglévő épületek tornácának beépítése nem megengedett.

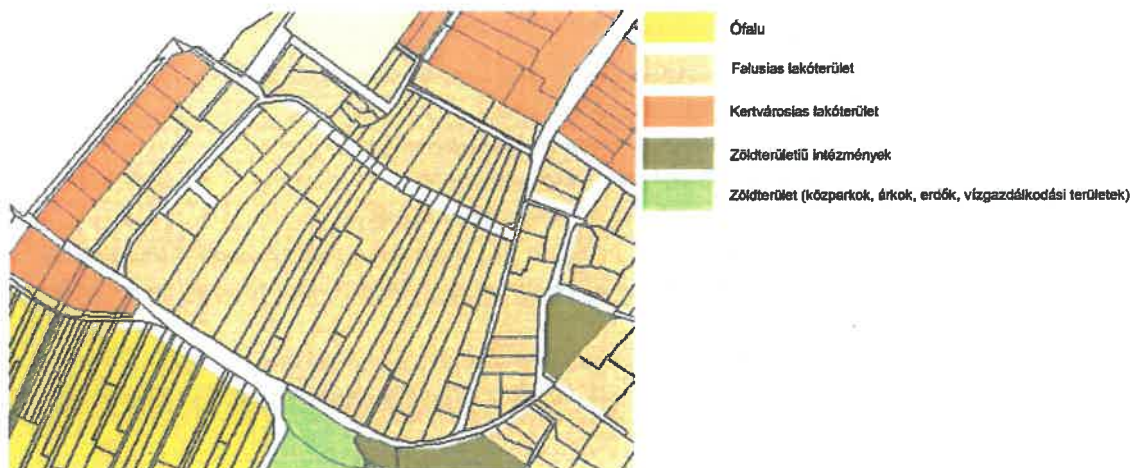
(9) Nyílászárók felújításakor, cseréjekor fa anyagút, de legalább fa mintázatút kell alkalmazni.

(10) Kerti építmény és melléképület csak hagyományos anyagból – kő, téglafa – natúr színű cserépfedéssel, magastetős kialakítással készülhet.

(11) A 29. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe



vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.”



6. ábra – Eltérő karakterű településrészek (részlet)

2.3. A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában

A tervezési terület a településhatár közelében fekszik, a tervezett módosítás a léptékből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással, továbbá a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

2.4. A tervezési terület környezetének vizsgálata

2.4.1. Épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett terület Szada Nagyközség belterületén található, a település északi határához közel, falusias és kertvárosi lakókörnyezetben. A változással érintett ingatlanok környezetében földszintes lakóházak épültek, némelyikük tetőtér beépítéssel. A házak építési ideje változó.



7. ábra – Építmény a 758/5 hrsz.-ú telken (saját fotó)



8. ábra – Lakóépületek a magánút dél-nyugati részének északi oldalán – 755/12, 755/13 hrsz. (saját fotó)



9. ábra – A változással érintett ingatlanokhoz vezető út a Szabadság utca felől (saját fotó)



10. ábra – Lakóházak a Szabadság utcában (saját fotó)



11. ábra – Szabadság utca nyugat felé tekintve (saját fotó)



12. ábra – Lakóház a 755/13 hrsz.-ú telken (saját fotó)



13. ábra – Lakóház a 758/2 hrsz.-ú telken – a magánút északi-bekötő szakasza (saját fotó)



14. ábra – Jobb oldalt a 758/2 épülete, baloldalt a 759/2 épülete, közöttük a Fehérház utca (saját fotó)



15. ábra – Orto fotó (Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.)

2.4.2. Értékvédelem

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársága által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján a változással érintett telkek egyike sem érintett műemléki védelemmel, műemléki környezettel, műemléki jelentőségű területtel vagy régészeti lelőhellyel.

A fentiek alapján a tervezett módosításnak örökségvédelmi hatása nem várható.

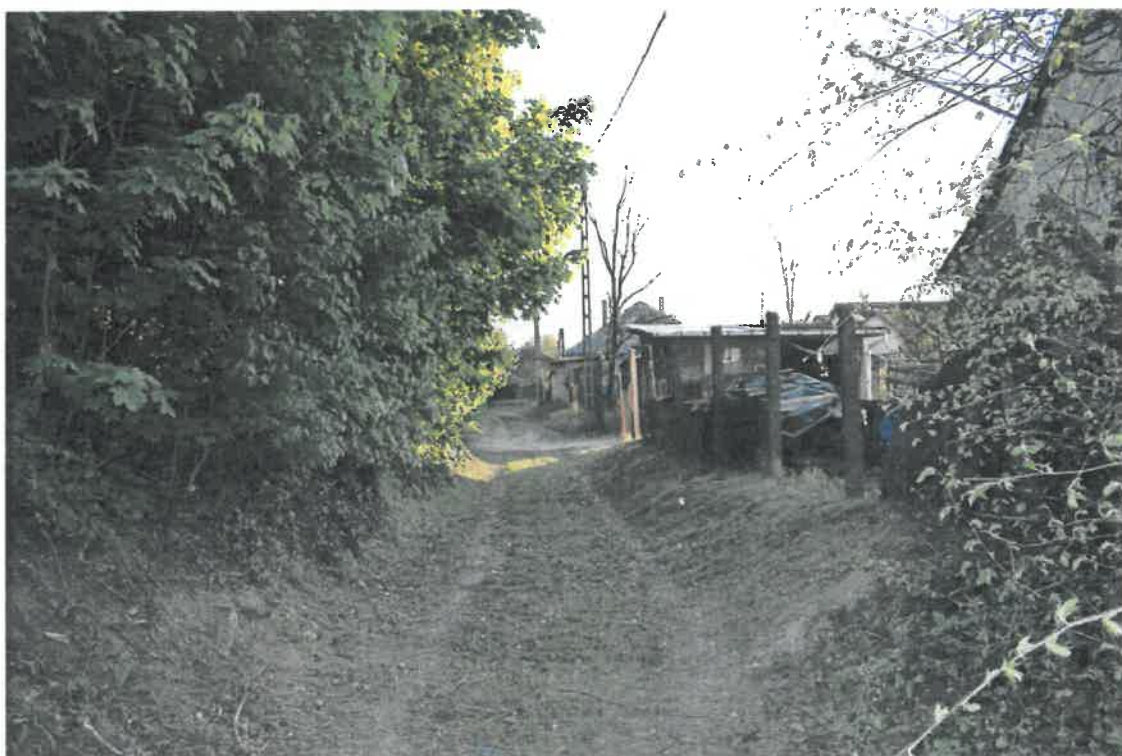
A tervezési terület helyi építészeti örökségvédelemmel nem érintett.

2.4.3. Közlekedés és közmű vizsgálat

Az érintett magánút és a szomszédos közterület növényzettel benőtt terület, szemmel láthatóan számottevő gépjármű forgalom nincs rajta. A (757/1) hrsz.-ú közterület a Szabadság utcától a 755/12 hrsz.-ú ingatlanig jelenleg egyirányú gépjármű közlekedésre van kihasználva. A közterület további, Fehérház utca felé vezető szakasza jelenleg csak gyalogos forgalom számára tűnik alkalmasnak. A tömb északi határán húzódó Fehérház utca kővel szórt, a tömb déli határán húzódó Szabadság utca aszfaltozott.



16. ábra – Az érintett 758/8 hrsz.-ú magánút és a (757/1) hrsz.-ú közterület dél felé tekintve (saját fotó)



17. ábra – A (757/1) hrsz.-ú közterület déli csatlakozása a Szabadság utcához (saját fotó)



18. ábra – A (757/1) hrsz.-ú közterület északi csatlakozása a Fehérház utcához (saját fotó)

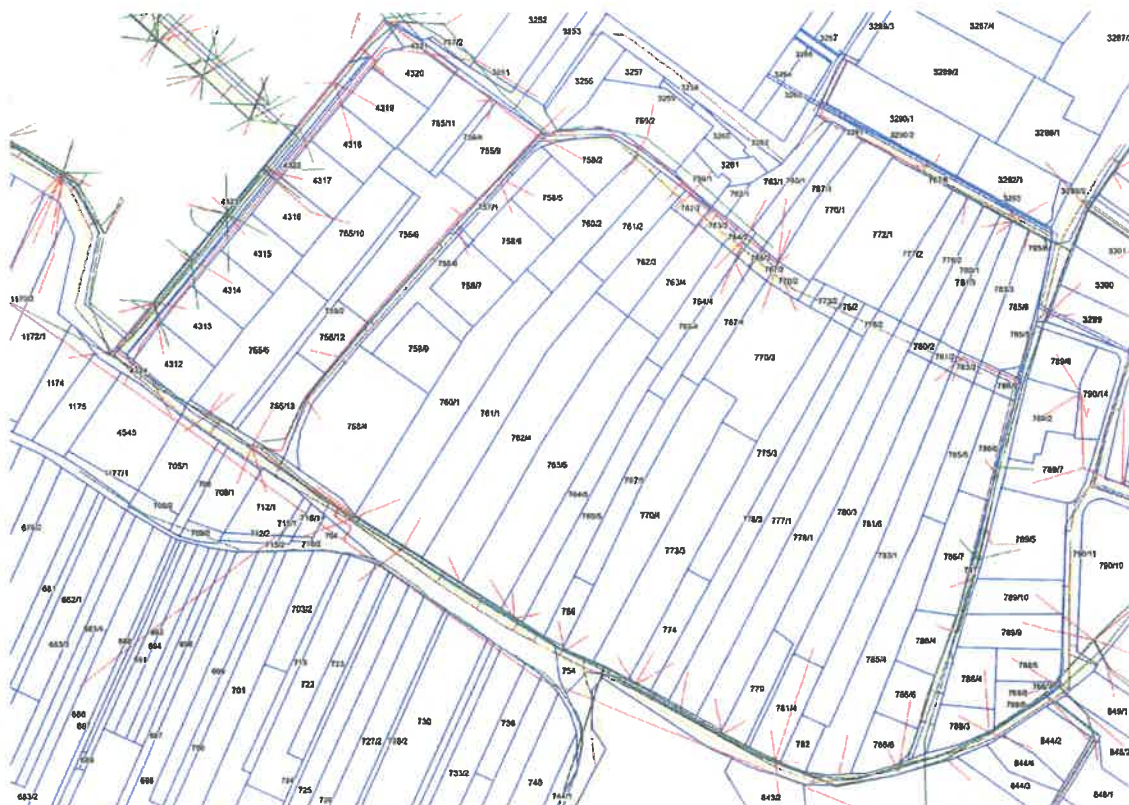


19. ábra – Fehérház utca a tervezési terület északi határán – kelet felé nézve (saját fotó)



20. ábra – Szabadság utca szakasza – kelet felé tekintve (saját fotó)

Az e-közmű lakossági rendszerének tájékoztató jellegű közműterképe szerint az érintett építési telek már rendelkezik alapvető (víz/villany/csatorna) közmű ellátással. A vezetékes lakossági gázellátás közvetlenül a szomszédos utcákból bővíthető.



21. ábra – Lakossági tájékoztató közműterkép (Lechner Nonprofit Kft.)

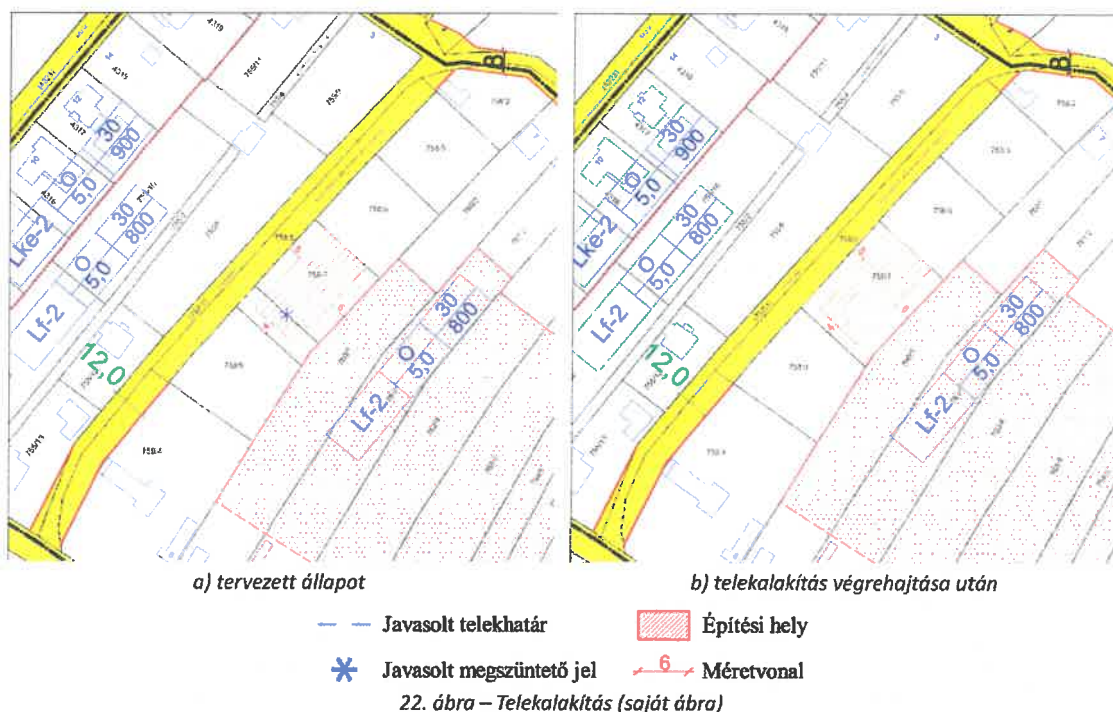
A tervezett telekalakítás során változással érintett 310 m²-es terület jelenleg nem üzemel közlekedési területként, azon (a tájékoztató adatok alapján) közmű nincs elhelyezve. A tervezett övezet módosításnak a közlekedési és közműhálózat vonatkozásában káros hatása nincs.

3. Beépítési terv

Jelen tanulmányterv készítettőjének célja, hogy a saját tulajdonában álló 758/7 hrsz.-ú ingatlanát 310 m² területtel úgy bővítse a saját tulajdonában álló magánút átmenő forgalom nélküli területével, hogy közben a megmaradó közlekedési terület megőrizze rendeltetését.

Az Lf-2 építési övezet a 30%-os telekbeépíthetősége mellett 93 m² (310 m² 30%-a) potenciálisan beépíthető területtel növekszik. A hozzávetőleges 1 lakásméretű növekedés – a változás jellegéből és léptékéből adódóan – új infrastruktúra-igényeket, műszaki- és humáninfrastruktúra-fejlesztések szükségességét nem veti fel. Ugyanakkor a zsákutca megszüntetésével a tömbbelső föltárásának lehetősége hosszútávon megszűnik, ami kedvező hatásnak tekinthető az egyre zsúfoltabb agglomerációban.

A tulajdonos építészeti tervekkel még nem rendelkezik, mert jelen szakaszban még csak a telekalakítás előkészítése zajlik. Az érintett ingatlanokra szabályozási terv módosítási javaslat készült. Az érintett 310 m² területű „zsákutca” az azt körülvevő falusias lakóterület építési övezetbe kerül, új utcafronti telekhatár és megszűnő telekhatár javaslatával egyidejűleg. A telekalakítást és az építési telken az építési helyet az alábbi ábra mutatja be.



4. Szabályozási koncepció

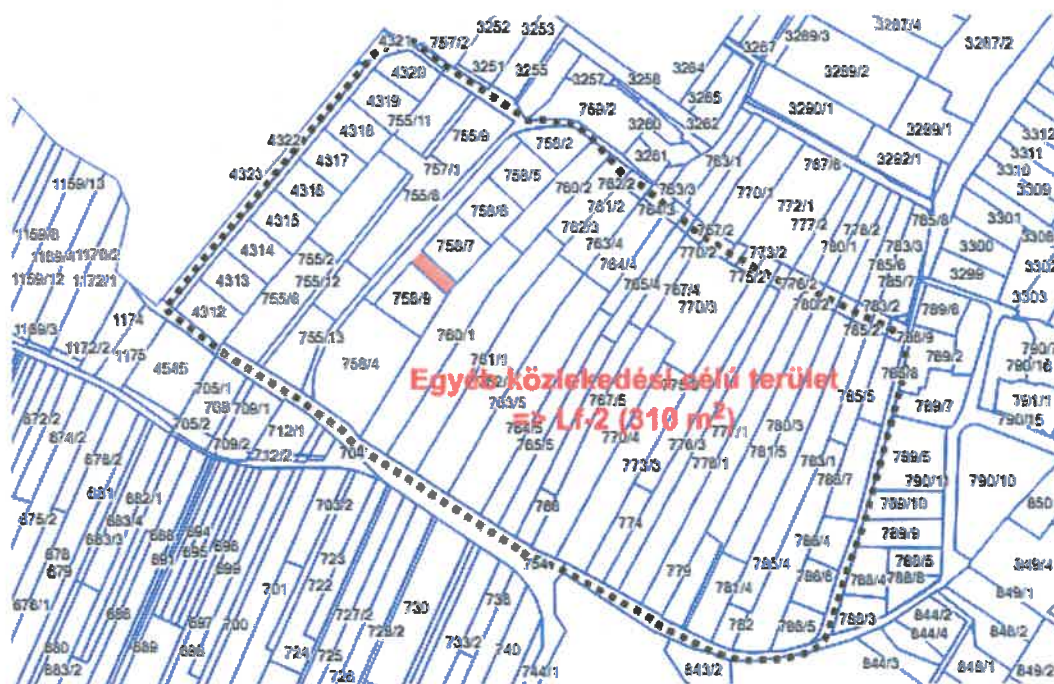
4.1. Övezeti besorolás módosítása

Jelen tanulmánytervben javasolt cél, hogy a tervezéssel érintett 758/7 hrsz.-ú ingatlan és a 758/8 hrsz.-ú ingatlan között közös telekhatár alakulhasson.

A tervezési feladat során a Szabályozási terven az övezetek kismértékű módosítása szükséges, oly módon, hogy ezáltal a Falusias lakóterület (Lf-2) építési övezet mérete 310 m²-rel növekszik az egyéb közlekedési területként (magánút) nyilvántartott 310 m²-es „zsákutca” megszűnésével.

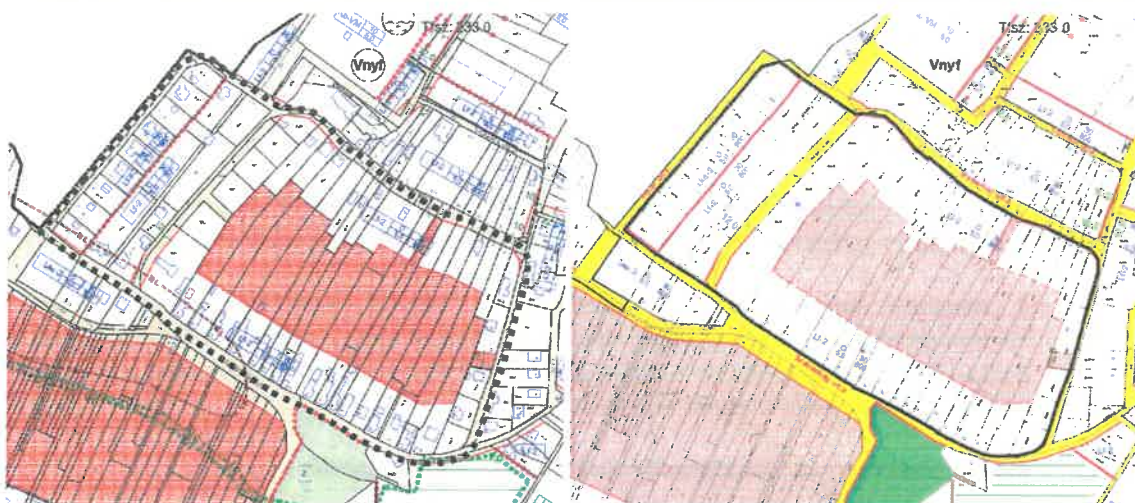
A tervezett módosítás a Szabályozási tervben meghatározott övezetek/építési övezetek területét az alábbiak szerint érinti:

Az övezet / építési övezet változása						
Hrsz	telekméret (m ²)	részterület (m ²)	művelési ág	hatályos övezet / építési övezet	Javasolt övezet / építési övezet	változás összesen (m ²)
758/8	1408	1098	kivett, magánút	egyéb közlekedési célú terület	Nem változik	
		310			Falusias lakóterület (Lf-2)	-310
758/7	990	990	kivett, udvar	Falusias lakóterület (Lf-2)	Nem változik	+310



23. ábra – Változással érintett terület (saját ábra)

A tervezett módosítás hatására a jelenleg hatályos HÉSZ 2. mellékleteinek (Szabályozási terv) módosítása szükséges. A szabályozási terv javasolt módosítását, a hatályos tervvel összevethető módon az alábbi ábra mutatja be.



a) hatályos szabályozási terv (részlet)

b) tervezett szabályozási terv

24. ábra – Módosított szabályozási terv (saját ábra)

4.2. Új Beépítésre szánt terület kijelölése

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 16.§ 130. pontja alapján „új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása”

A tervezés során beépítésre nem szánt (közlekedési terület) övezeti besorolás egy beépítésre szánt (építési) övezeti besorolásra történő változtatás a javaslat. Az Eljr. 78/D.§ (4) b) pontja szerint:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek miatt a jelen tervezési folyamatban új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

4.3. Biológiai aktivitás érték fenntartására vonatkozó előírások

Az Méptv. 8.§ (3) b) szerint a biológiai aktivitás érték fenntartásáról a végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint kell gondoskodni (ld. fent). Az Eljr. 18.§ részletesen meghatározta a biológiai aktivitás érték fenntartásának előírásait:

„18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

- a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és
- b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Mivel a dokumentáció 4.2 fejezetében indokoltak szerint nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

5. Kötelezettségvállalás

Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 120/2021. (XI.25.) határozatával az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írta elő a településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként:

- *a településrendezési szerződés előkészítéséhez a Kérelmezőnek – saját költségére és kockázatára – telepítési tanulmánytervet, és annak részeként beépítési tervet kell készíttetnie;*
- *a telepítési tanulmányterv Önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatban vállalnia kell, hogy a megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen be az Önkormányzat számlájára;*
- *a szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.*

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatottak szerint a 758/7 hrsz-ú ingatlan területe 310 m²-rel növekedne. Az ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési előírások alapján a területnövekmény 30%-a építhető be, amely 93 m². A 120/2021. (XI.25.) határozat értelmében tehát a településfejlesztési hozzájárulás mértéke $93 \times 5000 = 465\,000$ Ft.

6. Összefoglalás

A tervezési cél, vagyis a tervezéssel érintett ingatlanokon az övezetmódosítás a helyi településrendezési eszközök kismértékű módosításával, infrastruktúra-fejlesztés nélkül elérhető.

A javasolt módosítások elősegítik a tulajdonosi célok és a tényleges állapot összhangjának megteremtését, továbbá a magasabb rendű jogszabályokkal nem ellentétesek, közérdeket nem sértenek.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT** (székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88. Törzskönyvi Azonosító szám: (PIR szám): 730545, Fenntartó azonosító: 10035010, KSH Statisztikai számjel: 15730545-8411-321-13, Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131, adószám: 15730545-2-13, bankszámlaszáma: 11742049-15391621, képviseli: Pintér Lajos polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről **Terebesi Sándor** (születési név:....., anyja neve:, adóazonosító jel:....., lakcím:, személyi azonosító jel:.....)

mint a **Szada belterület 758/7 és /8 hrsz-ú** ingatlan tulajdonosa, mint Beruházó között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés célja:

1. Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket, magyar építészetről szóló 2023 évi C. törvény (továbbiakban:Méptv) 92 §-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni az alábbiakban körülírt cél (településfejlesztés) megvalósítása érdekében.
2. Beruházó a Méptv 92. § (1) bekezdése szerinti településrendezési szerződés megkötése céljából a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. számú melléklete szerinti tartalommal készült és jelen szerződéshez mellékelt **Telepítési tanulmányterv** alapján, mely

készült: 2025. októberében

készítő: TERMINUS Város Tervező Iroda Kft.

kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

3. A Beruházó Telepítési tanulmánytervben ismertetett fejlesztési céljai egyeznek az Önkormányzat területi fejlesztési stratégiájával, melyre tekintettel az Önkormányzat a Beruházó Telepítési tanulmánytervet is tartalmazó HÉSZ módosítása iránti kérelmért támogatja. Szada Nagyközség Önkormányzata a .../2025 (.) KT – **határozat** (továbbiakban: KT határozat) alapján támogatja a Beruházó terület fejlesztési elképzeléseit, melyben a Beruházó HÉSZ módosítására irányuló kérelmére tekintettel, annak helyt adva a Telepítési

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

tanulmánytervben foglaltakat akceptálva, felhatalmazta a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.

4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiekben körülírt kérelem teljesítése tárgyában a .../ 2025 (.....) KT határozat alapján a Beruházók tulajdonát képező

– Szada, belterület 758/7. hrsz és

- Szada belterület 758/8. hrsz-ú ingatlanok tekintetében

a HÉSZ módosítása céljából a 2 és 3. pontban írtakra figyelemmel a Méptv. 92. § (4) bekezdés a.) pontja és (5) alapján a **településrendezési eljárást** megindítja és az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

2. A szerződés tárgya:

1. A jelen szerződés tárgya:

a.) szerződés fentiekben körülírt céljának megvalósítása érdekében az 1. számú mellékletet képező Telepítési tanulmányterv és a 2. számú mellékletet képező Főépítész feljegyzés alapján a Méptv 92. § (4) a.) pontja és a KT határozat alapján – a településrendezési eljárás megindítása és előírások szerinti lefolytatása, a hatályos HÉSZ-ről szóló 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelet módosítása és az azzal összefüggő önkormányzati feladatok teljesítése: valamint

a.)b.) a Telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának Beruházók általi finanszírozása, a fejlesztési hozzájárulás megfizetése, egyéb felmerülő költség megfizetése.

3. A felek jogai és kötelezettségei:

Beruházói cél megvalósítóinak jogai és kötelezettségei

1. A településrendezési céllal közvetlen összefüggésben lévő, az Önkormányzatot terhelő feladatok illetve költségek közül a Tervezési költséget és a HÉSZ módosításhoz szükséges egyéb költségeket, hatósági eljárások díjait, az azokhoz szükséges dokumentumok költségeit a Beruházók az alábbiak szerint átvállalják illetve fizetik meg a fejlesztési hozzájárulást:
2. Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy .. / 2025 **KT-határozatban** jóváhagyott HÉSZ módosítás tervezési munkák (településrendezési tervi munkarészek és dokumentumok elkészítése) költségét átvállalják.
3. Felek egyezően előadják, hogy általuk ismert és a fenti cél érdekében elfogadott Tervezési árajánlat szerint a Tervezési feladat/ munkadíja 250.000 Ft + ÁFA, azaz kettőszázötvenezer forint plusz ÁFA, melyet Beruházó köteles az arról kiállított számla alapján 15 napon belül megfizetni.

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

- 4.** Beruházó a **120/2021 (XI.25.) KT** határozat 2. pontjában írtak alapján köteles megfizetni az Önkormányzat bankszámlájára utalással 5.000. Ft/ beépítésre szánt terület m2 alapján a fejlesztési hozzájárulást, mely a telepítési tanulmányterv adatai alapján: 465.000. Ft.
- 4.5.** Beruházó köteles továbbá viselni minden olyan költséget, mely a kérelme teljesítésével kapcsolatos HÉSZ módosítással összefüggésben merül fel.
- 5.6.** Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a mai napon lép hatályba.
- 6.7.** Beruházó elfogadja, hogy az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége és így a jelen szerződés tárgya jogalkotás nem lehet, így a jogalkotás elmaradása, vagy a Felek előzetes várakozástól eltérő tartalmú megalkotása szerződésszegésként, jogellenes cselekményként nem értelmezhető, és így kártérítési, kártalanítási vagy egyéb jogi felelősséget nem keletkeztet.

4. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

1. Az **Önkormányzat** rögzíti, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete képviselői eljárva a **KT-határozatban** a Beruházók HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva kötelezettséget vállal a HÉSZ módosítására irányuló eljárás megindítására, mely az alábbi szakaszból áll:
 2. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése Beruházóval a végső szakmai
 3. a polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel (a partnerségi egyeztetés a döntéssel lezárult)
 4. a polgármester kezdeményezi a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel
 5. az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást (azt megelőző 8 nappal elektronikus úton meghívja a meghatározott államigazgatás szerveket)
 6. az egyeztető tárgyalást követően az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek.

Beruházó tudomásul veszi az Önkormányzat azon tájékoztatását, hogy a jelen szerződésben vállalt HÉSZ módosítás iránti eljárást nem egyedileg, a megkötött településrendezési szerződés alapján indítja el, hanem a tárgyévben megkötött Településrendezési szerződéseket összegyűjti, és az azokban foglaltak együttesen egy módosítási eljárásban kerülnek lefolytatásra.

a. Egyéb kötelezettség vállalások

Felek jogai és kötelezettségei:

- i. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiekben körülírt HÉSZ módosítás elfogadása és

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

- végrehajtása során az alábbiakban foglaltak szerint együttműködnek.
- ii. Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházók számára a HÉSZ módosítás elfogadása során a jogszabályok által meghatározott betekintési, illetve a véleményezési lehetőséget folyamatosan biztosítja, legalább a képviselő-testületi döntés előtt.
 - iii. Önkormányzat kötelezi magát, hogy amennyiben a fentiekben megjelölt HÉSZ módosítás elfogadásának véleményezési eljárása során az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező véleményező hatóságok részéről jogszabály által alátámasztott észrevétel merül fel, annyiban a szükséges intézkedéseket megteszi, illetve a szabályozási terv elfogadásával kapcsolatos változtatásokat végrehajtja. Beruházók a fentieket tudomásul veszik.
 - iv. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.
 - v. Beruházók a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeikért korlátlan felelősséget vállalnak, amely kiterjed az esetleges jogutódokra is.
 - vi. Felek az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

5. Egyéb rendelkezések

1. Felek kiemelten rögzítik, hogy jelen megállapodás egyetlen rendelkezése sem jelenti azt, és nem értelmezhető úgy, hogy az Önkormányzat, mint jogalkotó rendeletalkotásra, vagy rendelet tartalmának meghatározására kötelezettséget vállal.
2. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
3. Miután a jelen szerződés alapját képező tanulmányterv szerzői jogi védelem alatt áll, így Beruházók már most hozzájárulnak ahhoz, hogy annak átadása után a tervdokumentációt az Önkormányzat díjfizetés nélkül szabadon felhasználja, illetve ennek a felhasználás jogát 3. személy részére átengedje. Beruházók vállalják, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzik.
4. A jelen szerződés tartalmazza a Beruházó és az Önkormányzat közötti megállapodás valamennyi feltételét. A jelen szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a jelen szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
5. A szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák a Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Irodát (kamarai lajstromszám: I/92, székhely: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36 70 4192100, + 36 30

..... Szada Nagyközség Önkormányzata kép.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

2490249, e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com) a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével. Beruházók tudomásul veszik és hozzájárulnak ahhoz, hogy egy esetleges jogvita esetén a Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda velük szemben bármely fórumon (bíróság, államigazgatási szerv etc.) a Szada Nagyközség Önkormányzatát képviselje.

6. Önkormányzat kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akit a polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni a KT-határozatban kapott felhatalmazás alapján. Beruházó magyar állampolgár, akinek jogképessége teljes.
7. Jelen megállapodás megkötésének 150.000. Ft+ áfa ügyvédi költsége a Beruházót terheli.
8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, Méptv. rendelkezései irányadóak.
9. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban írtakat elolvasták, megértették, és mint szerződéses akaratuknak mindenben megfelelőt, arra felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Melléklet:

- Telepítési tanulmányterv
- 419/2021 Korm. rend. 56/A. § (1) szerinti főépítési feljegyzés
- 419/2021 Korm. rend. 56/A. § (3) szerint lefolytatott partneri véleményeztetés során beérkezett vélemények (ha vannak)
- 419/2021 Korm. rend. 56/A. § (3) szerint lefolytatott partneri véleményeztetés során beérkezett véleményekre adott válasz és arról szóló képviselő-testületi határozat (ha van)

Szada, 2025. november

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... Terebesi Sándor Beruházó	A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Szadán, 2025. November ...-án Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda Eljáró ügyvéd: dr. Babiczky Andrea Székhelye: 2100 Gödöllő, Pattantyús Ábrahám krt. 2. KASZ:36056630

