



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

K I V O N A T

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

165/2025.(XI.19.) KT-határozat (163/2025. sz. anyag)

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja e határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet és a Szada, 1083. és 1084. helyrajzi számú ingatlanokat érintően módosított településrendezési szerződés tervezetét azzal, hogy a partneri véleményeztetést követően dönt a településrendezési szerződés megkötéséről.

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.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Módosított telepítési tanulmányterv
2. sz. melléklet: Módosított településrendezési szerződés

Pintér Lajos s.k.
polgármester

Bula Beáta s.k.
jegyző általános helyettese

A kiadmány hitelélül:


Pozmán Edina
titkársági referens



TELELPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Szada, Dózsa György út mentén fekvő egyes ingatlanok területére vonatkozóan



Önkormányzati egyeztetési dokumentáció

2025. október



Aláírólap

Megrendelő

TITAN CONTAINERS A/S
Szabó-Galiba Csaba
ügyvezető

Tervező

Településrendezés



Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Lőrinczyné Zelinka Szilvia
okl. településmérnök
TT 01-6304

Közlekedés

Horváth Tünde
okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-9714, 01-68503



Tartalom

1.	Bevezető	4
2.	A módosítással érintett területek bemutatása	5
2.1.	A tervezési terület bemutatása	5
2.1.1.	<i>Tervezési terület térségi kapcsolatai</i>	<i>6</i>
2.1.2.	<i>Tervezési feladat</i>	<i>6</i>
2.2.	A Területrendezési tervek vizsgálata	6
2.2.1.	<i>A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok</i>	<i>6</i>
2.2.2.	<i>Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok</i>	<i>7</i>
2.2.3.	<i>Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése.....</i>	<i>7</i>
2.3.	Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése	9
2.4.	Helyi településrendezési eszközök ismertetése	10
2.4.1.	<i>Településszerkezeti terv</i>	<i>10</i>
2.4.2.	<i>Helyi építési szabályzat</i>	<i>11</i>
2.5.	Szada Településképi Arculati kézikönyv	12
2.6.	A szomszédos települések hatályos településrendezési eszközeinek vizsgálata a tervezési terület vonatkozásában	13
2.7.	A tervezési terület környezetének vizsgálata	13
2.7.1.	<i>Épített környezet vizsgálata</i>	<i>13</i>
2.7.2.	<i>Értékvédelem</i>	<i>14</i>
2.7.3.	<i>Közlekedés és Közmű vizsgálat</i>	<i>14</i>
3.	Beépítési terv	15
4.	Szabályozási koncepció	17
4.1.	Szabályozási vonal felülvizsgálata	17
5.	Összefoglalás	18



1. Bevezető

Szada Nagyközség 2022-ben fogadta el hatályos településrendezési eszközeit, úgymint a 163/2022. (XII.16.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT), valamint a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ az elmúlt másfél évben kétszer, kis mértékben módosult. Az építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben, lakossági észrevételek alapján az építési előírások módosításának igénye merült fel.

A Dózsa György út mentén fekvő, 1083 és 1084 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai a területet érintő Szabályozási vonalak felülvizsgálatát kezdeményezik. A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a Dózsa György út mentén közterület szélesítést határozott el, azonban a 2024. évben Szada és Veresegyház önkormányzata a tervezéssel érintett szakaszt is érintő, közös járdaépítésbe kezdett, melynek munkálatai jelenleg is zajlanak. Az ÖKO-VIA Bt. által készített járdaépítési engedélyezési terv alapján, a folyamatban lévő közterületfejlesztés figyelembe veszi az önkormányzat távlati gyalog- és kerékpárút fejlesztési elképzeléseit is, a közterületi burkolatok kialakítása ennek megfelelően került megtervezésre.

Jelen Telepítési tanulmányterv célja az engedélyezési dokumentációban feltüntetett keresztmetszeti méretek alapján, a hatályos HÉSZ-ben szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálata, melynek során a közterületfejlesztést, mint megvalósult adottságot tekinti a tanulmányterv viszonyítási alapnak.

A tervezési munka során a változtatási koncepció felállítását és a hatályos jogszabályok részletes vizsgálatát követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslata kerül kidolgozásra. 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 b) pontja alapján, a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező is meghatározhatja egy, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Amennyiben az önkormányzat Képviselő-testülete a dokumentációban felvázolt módosítást támogathatónak tartja, a településrendezési eszköz módosítás egyszerűsített 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 bővíljenek, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.



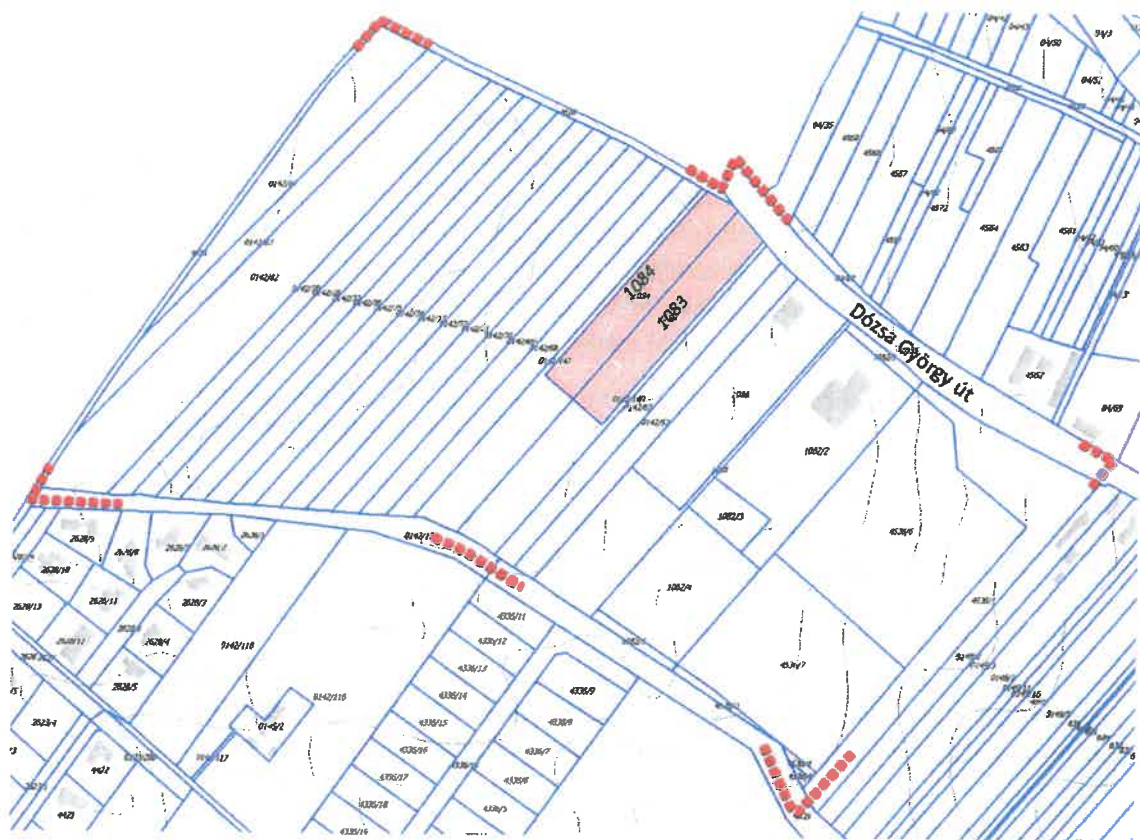
2. A módosítással érintett területek bemutatása

2.1. A tervezési terület bemutatása



Szada község Pest vármegyében található, Budapest agglomerációjához tartozó település, mely a Gödöllői járás része. A település a fővárostól észak-keletre fekszik, annak határától cca. 20 kilométer távolságra. A fővárossal közvetlen buszjárat köti össze.

A módosítással érintett terület Szada nagyközség belterületének északi részén, a meglévő belterületi határ mentén, attól délre fekszik, a település Veresegyházzal közös határa mellett, a Dózsa György úttól délnyugatra.



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

A Dózsa György úttól délnyugatra fekvő területek Szada Településképi Arculati Kézikönyvében az *Eltérő karakterű településrészek lehatárolása* alapján a *Gazdasági Ipari területek* része. Az itt fekvő ingatlanok részben beépültek.

2.1.1. Tervezési terület térségi kapcsolatai

Tekintettel a fővároshoz való közelségére, és a közvetlen kapcsolatra az M3 és M31-es autópályával, a település könnyen és gyorsan megközelíthető Budapest – Hatvan irányokból. Vác és Gödöllő irányába a 2104. j. összekötő út teremt kapcsolatot.

A tervezéssel érintett, gazdasági területekkel körbevett 1083 és 1084 helyrajzi számú ingatlanok a településen belül az északi településhatárhoz közel helyezkednek el. A Szada központjától mintegy 1,5 km-es távolságban található terület közúton könnyen megközelíthető.

2.1.2. Tervezési feladat

Jelen tervezési feladat a 1083 és a 1084 helyrajzi számú ingatlanok helyzetének rendezését segíti elő, a természetben kialakult állapot és a szabályozás közötti összhang megteremtésével. A jelenleg hatályos HÉSZ az ingatlanokat Gksz-6 jelű, *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe* sorolja, a Településszerkezeti tervvel összhangban. A tervezési folyamat eredményeként a cél a Helyi Építési szabályzatban meghatározott, a Dózsa György út menti teleksávot érintő Szabályozási vonal felülvizsgálata.

A módosítás hatására a településszerkezeti tervben elfogadott területfelhasználási egységek területe nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

2.2. A Területrendezési tervek vizsgálata

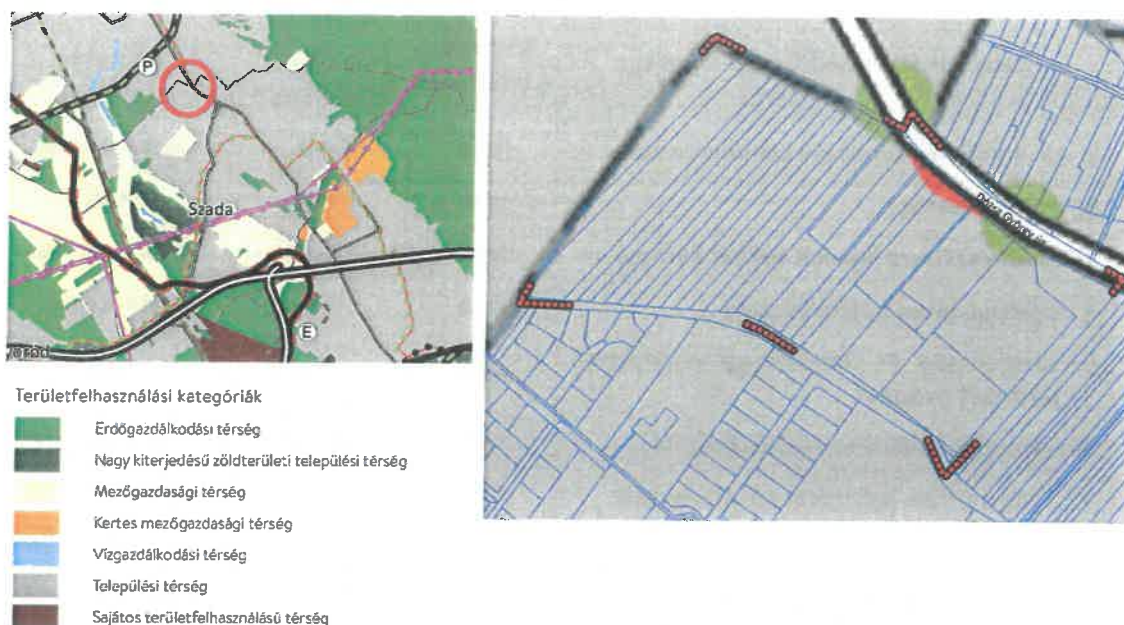
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló* 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló* 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását az MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

A MATrT 1.1 melléklete alapján Szada a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések közé tartozik, így *arra a Budapesti agglomeráció területrendezési Terve* (továbbiakban: BATrT) vonatkozik.

A 10/2020. (VI.30) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra *Pest megye területrendezési terve* (a továbbiakban: PMTrT), ami 2020. július 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a PMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

2.2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák közül Szada érintettsége a következő: *erdőgazdálkodási térség, nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség.*



2.-3. ábra - A Budapesti Agglomeráció Településszerkezeti terve (részlet; saját ábra)

Térségi területfelhasználás tekintetében az adatszolgáltatás alapján a tervezési terület **Települési térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

Az MATrT 11. § alapján „A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével (...)

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető

2.2.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra elemek közül a Dózsa György út országos mellékút, melynek nyomvonalán tervezett Térségi kerékpárútvonal halad, a tervezett módosítás arra nincs hatással.

2.2.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

A BATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket, amelyekkel a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MATrT

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Előírás
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
6. erdők övezete	Igen	Nem	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	Igen	Nem	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Igen	MvM rendelet
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
12. nagyvízi meder övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen	MvM rendelet 8.§
14. földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem	MATrT

A vízminőség-védelmi terület övezete:



4. ábra – A vízminőség-védelmi terület övezete (MATrT)

MvM rendelet „5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Szada Nagyközség hatályos településrendezési eszközeiben a vízvédellemmel érintett területek lehatárolásra került, a módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete:



5. ábra – Az ásványi nyersanyagvagyon övezete (MATrT)

MvM rendelet „8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Szada Nagyközség hatályos településrendezési eszközeiben az ásványi nyersanyagvagyon övezete lehatárolásra került, a módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

2.3. Megyei Területrendezési terv, megyei övezetek ismertetése

A 10/2020. (VI.30) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Pest megye területrendezési terve (a továbbiakban: PMTrT), ami 2020. július 1-től hatályos. A módosítási területre vonatkozóan a PMTrT-ben szereplő megyei övezetek előírásait is figyelembe kell venni.

A budapesti agglomerációba tartozó települések esetén bizonyos megyei övezetekre vonatkozó általános előírásokat a korábbiakban bemutatott MvM rendelet állapítja meg, a megyei területrendezési tervben szereplő, egyedileg meghatározott megyei övezeteket és a tervezési terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Tervezési terület érintettsége	Előírás
1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	Nem	Nem
2. logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Nem	Nem
3. turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Igen	Igen
4. kertés mezőgazdasági területek	Nem	Nem
5. klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település	Nem	Nem

Szada Pest megye Budapesti agglomeráció területrendezési tervének hatálya alá tartozó települései közé tartozik, amelyek területére a Pest megyei területrendezési terv egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak. Ezek közül Szada a *Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete* által érintett település.

Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó szabályok közül érintettség okán csak a *Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére* vonatkozó előírás vizsgálendő:

A turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település:



6. ábra – turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település (PMTrT)

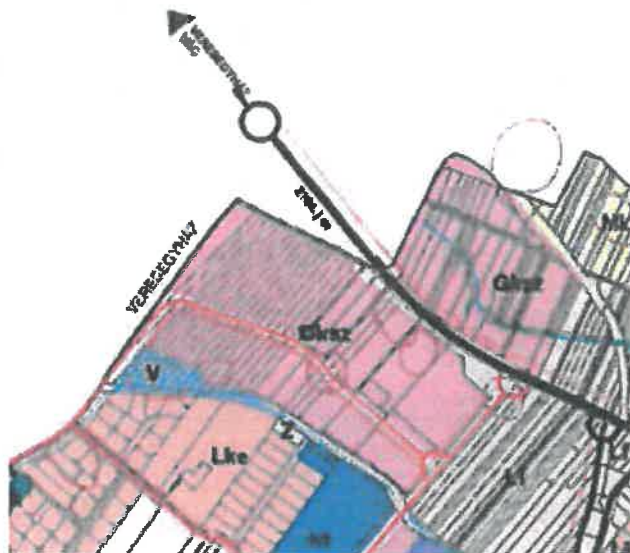
PMTrT 10.5 „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A módosítási helyszínen tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

2.4. Helyi településrendezési eszközök ismertetése

2.4.1. Településszerkezeti terv

Szada Nagyközség Településszerkezeti terve a 163/2022. (XII.164.) számú Kt. határozattal került elfogadásra.



7. ábra - TSZT (részlet)

A településszerkezeti terv a 1083 és a 1084 hrsz-ú ingatlanokat Gksz jelű, beépítésre szánt, **Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület** területfelhasználási kategóriába sorolja.

A tervezési feladat során a területfelhasználási kategóriák módosítása nem szükséges. A tervezett módosítás a Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználási egységek területét nem érinti.

2.4.2. Helyi építési szabályzat

A településen hatályos Szada Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ), mely a tervezéssel érintett telkeket a TSZT-vel összhangban **Gksz-6** jelű, **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** építési övezetbe sorolja.

A HÉSZ az övezet vonatkozásában az alábbi rendelkezéseket határozza meg:

„9. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai

16. §

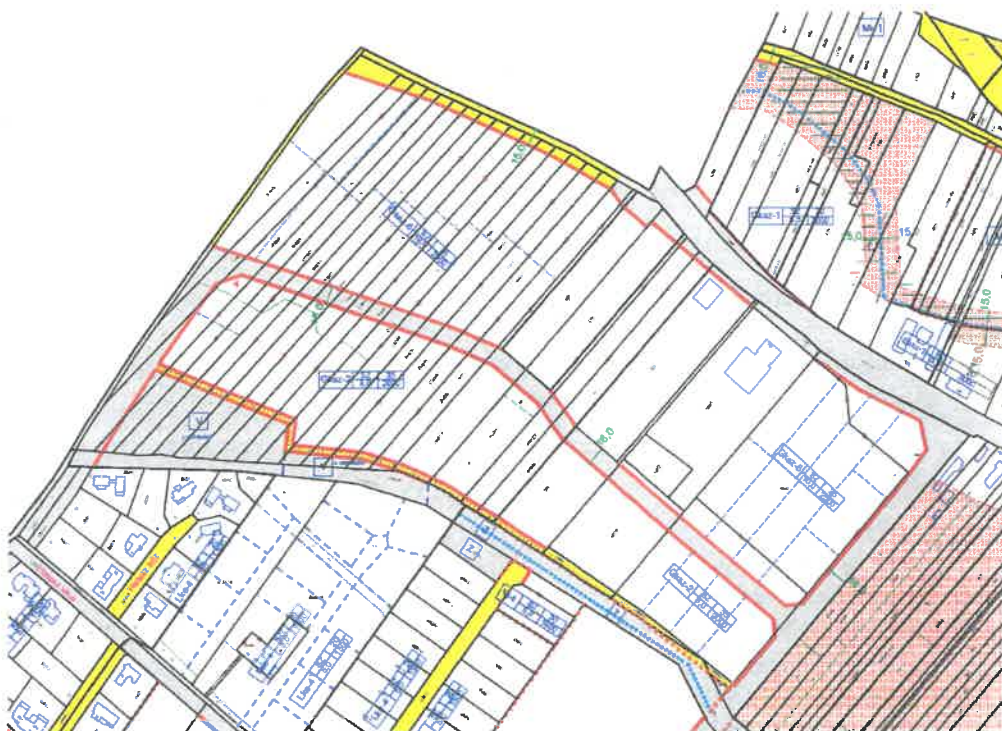
- (1) A szabályozási terveken **Gksz** jellel jelöltek az általános kereskedelmi, szolgáltató területek, ahol az OTÉK 19. § szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető:
- a) iroda,
 - b) szállás jellegű épület,
 - c) közösségi szórakoztató,
 - d) vendéglátó,
 - e) sport rendeltetés,
 - f) üzemanyagtöltő állomás.
- (2) A **Gksz** építési övezetben az előkert
- a) a Dózsa György út mentén 15 m,
 - b) a Halesz utca mentén 5 m,
 - c) a Berek utca mentén 6 m,
 - d) egyéb helyen 10 m.
- (3) A **Gksz** építési övezetben a zöldfelületek legalább 70 %-át védőfásításként vagy 3 szintesen kell kialakítani.
- (4) A **Gksz** építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény. Meglévő önálló raktárépület nem bővíthető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezeteinek beépítési határértékei

4. Kereskedelmi, szolgáltató 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 épület- magassága
3.			területe	szélessége			
10.	Gksz-6	SZ	2500	20	35	25	10,0



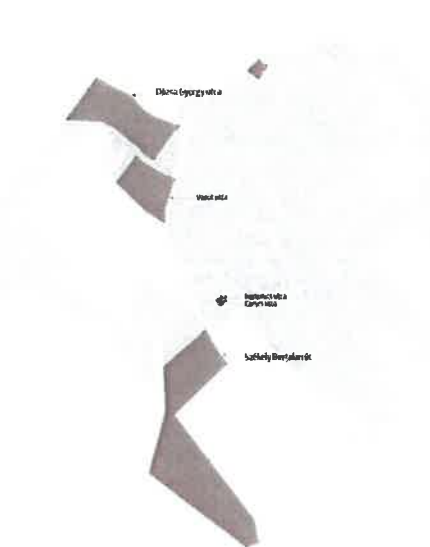


8. ábra – Szabályozási terv (részlet)

A vizsgált telektömb északi telekhatárán szabályozási vonal húzódik, mely részben a Dózsa György út – országos út szélesítését, részben Veresegyházzal közvetlenül határos, a Dózsa György úttól távolabb eső telkek feltárását célozza. A helyi építési szabályzat a tervezéssel érintett ingatlanokon egyéb szabályozási elemet nem jelöl.

A tervezett módosítás hatására a Dózsa György út menti, a tervezés tárgyát képező ingatlanokat érintő szabályozási vonal felülvizsgálata javasolt a kialakult állapotnak megfelelően.

2.5. Szada Településképi Arculati kézikönyv



9. ábra - Gazdasági Ipari terület - TAK 87. oldal

A tervezéssel érintett terület Szada *Településképi Arculati kézikönyvében* (TAK) az *Eltérő karakterű településrészek lehatárolása* szerint, a *Gazdasági ipari területek* településrészen belül helyezkedik el.

A TAK a Dózsa György út menti gazdasági területeken lapos és alacsony hajlású (30° alatti) fémlemez fedésű tetőt ír elő, melynek 50%-a zöldtetővel létesítendő.

A területen a hagyományos anyaghasználat (vakolt felületek, téгла, kőburkolat) az elvárt. A zöldfelülettel borított telekrészek legalább 1/3-a háromszintű növényzettel borított kell legyen.

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

A tervezési terület a település Veresegyházzal közös határához közel fekszik, azonban a tervezett módosítás a léptékéből fakadóan a szomszédos települések terveire nincs közvetlen hatással, továbbá a szomszédos települések településrendezési eszközei sem hatnak közvetlenül a tervezési területre.

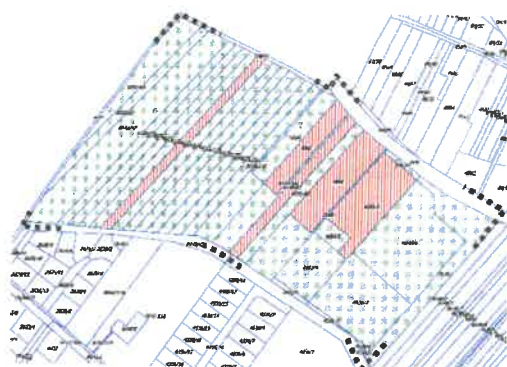
2.7. A tervezési terület környezetének vizsgálata

2.7.1. Épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett terület Szada nagyközség belterületén található, a település északi határához közel. A Dózsa György út mentén északról gazdasági területek, délkelet felé haladva Falusias lakóterületek szomszédságában fekszik. Nyugat, észak-nyugat felől Veresegyházzal határos.



10. ábra - Ortofoto



11. ábra – Beépítetlen telkek és beépült telkek aránya a területen (saját ábra)

A vizsgált terület jelentősebb része beépítetlen gazdasági terület (zölddel jelölt területek), a már beépült telkeken raktárépületek, konténerházak jellemzik az utcaképet.



1. fotó – A területet keletről határoló raktárépületek



2. fotó – A területet keletről határoló raktárépületek



3. fotó – A tervezéssel érintett ingatlanok



4. fotó – A Szadai utcai elágazás

2.7.2. Értékvédelem



12. ábra – Régészeti lelőhelyek a tervezési területen (saját ábra – forrás: Lechner)

A tervezési terület nem áll országos műemléki védelem alatt, azt sem műemléki környezet, sem műemléki jelentőségű terület nem érinti. A 1083 hrsz-ú ingatlan északi és déli szélét kis mértékben érinti a Laposa-közi-dűlő és a 21/3. régészeti lelőhely.

A terület helyi építészeti örökségvédelemmel szintén nem érintett.

A tervezett módosításnak örökségvédelmi hatása nem várható, örökségvédelmi érdeket nem sért.

2.7.3. Közlekedés és Közmű vizsgálat

A Dózsa György út közművekkel ellátott, a közvilágítási oszlopok az út északi oldalán épültek ki. Az érintett ingatlanok előtti közterületen a csapadékvíz elvezetése még hiányos, az út vízelvezetését vízelvezető árok biztosítja, illetve az út és a telephelyek közti területen szikkadnak el. A folyamatban lévő közterületfejlesztés eredményeként az érintett szakaszon a csapadékvíz szikkasztóárkokban kerül elvezetésre.



13. ábra - A közművek rendszere a tervezéssel érintett ingatlanokon (forrás: E-Közmű)

A tervezett módosítás a szabályozási vonal felülvizsgálatára irányul. A módosítás során az építési telkeken többlet építési lehetőség nem keletkezik, a módosítás léptékéből fakadóan a változásnak a közlekedési és közműhálózat vonatkozásában káros hatása nincs.

3. Beépítési terv

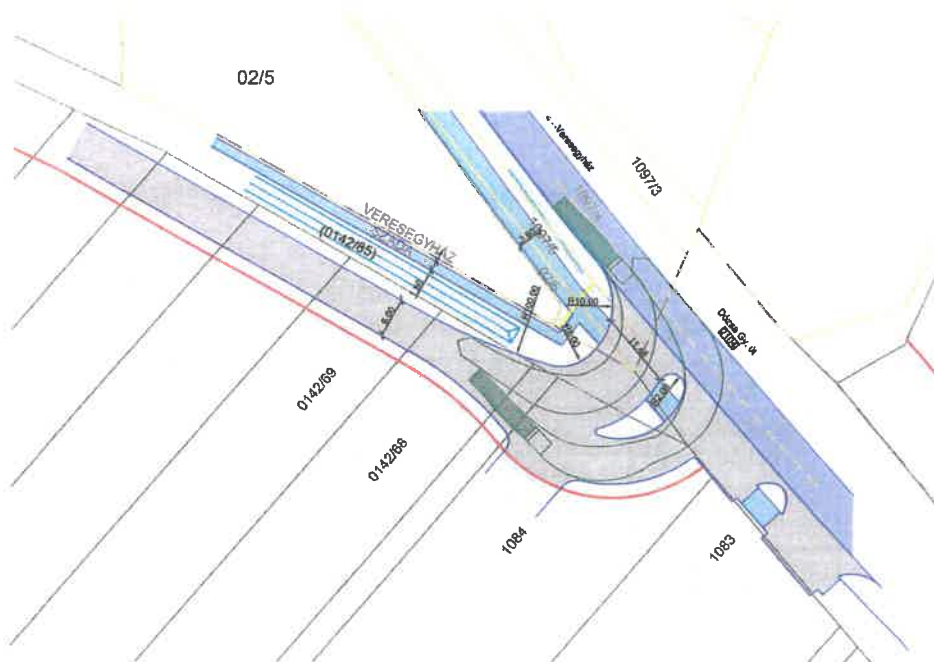
Jelen tanulmányterv készítőinek célja a Dózsa György út mentén folyamatban lévő közterületfejlesztéssel kialakuló állapot, valamint a jogi szabályozás összhangjának megteremtése.

A Dózsa György út menti járdaépítés Engedélyezési tervén jól látható, hogy a közterületfejlesztés a közterületi telekhatáron belül megvalósítható, a hatályos HÉSZ-ben kiszabályozott telekterületekre a folyamatban lévő járdaépítés kapcsán nincs szükség.



14. ábra - Veresegyház - Szada járdaépítési terve - kivonat (forrás: ÖKO-VIA Bt.)

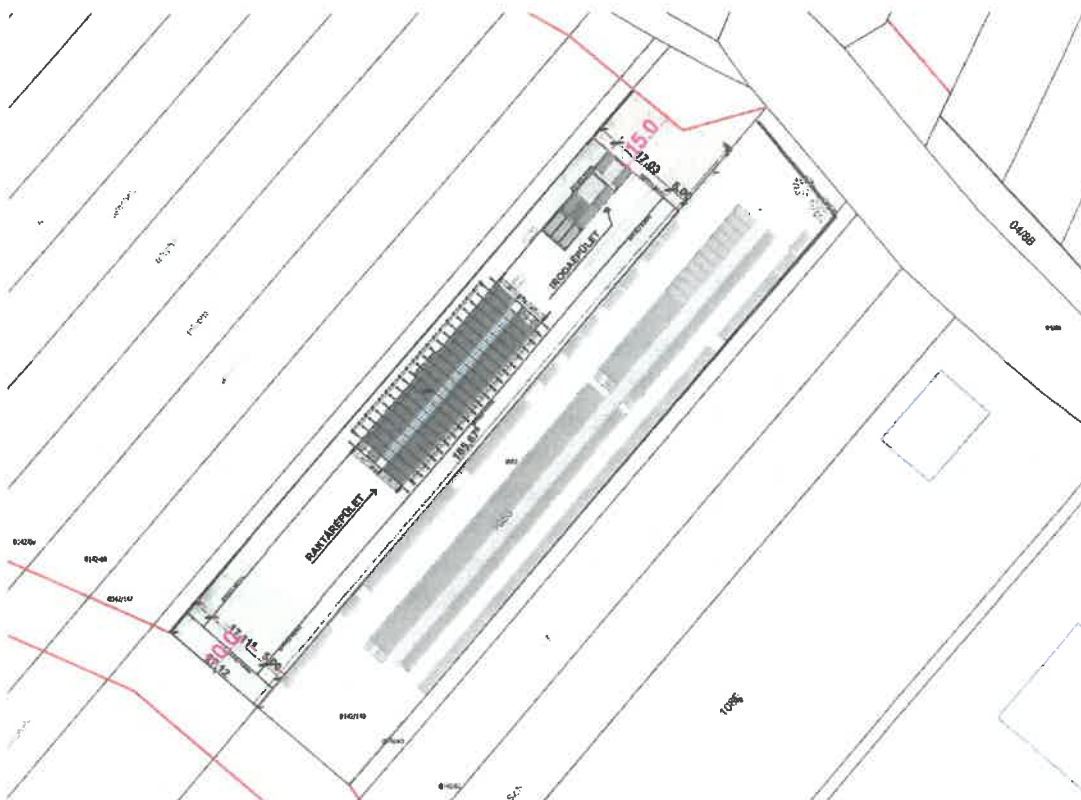
Fentiekén túl, az önkormányzati elképzelések a 4610 hrsz-ú, a gazdasági területeket feltáró földút fejlesztésével számolnak. A telephelyek feltárását szolgáló kiszolgálóút Dózsa György úti csomópontját egy Veresegyház felé is kihajtási lehetőséget biztosító, új csomópont megépítésével tervezik megvalósítani. Ezen csomópont helyigénye – a balra nagyívben kanyarodáshoz – továbbiakban is indokolja a közterület-szélesítés lehetőségének biztosítását. A csomópont kialakításához szükséges terület mérete a kanyarodóív eltolásával csökkenthető, a javasolt csomópont helyigényének megállapításakor a nyergesvontató kanyarodási íve lett vizsgálva. Az eltolt csomópont helyigénye részben érinti a Veresegyház közigazgatási területén lévő, 02/6 és 1097/5 hrsz-ú közterületeket.



15. ábra – A csomópont lehetséges, a Magyar Közút Zrt. 1476/4/2025 számú állásfoglalásával jóváhagyott kialakítása (Green Avenue Kft. – saját ábra)

A 1084-es hrsz-ú és a tőle nyugatra eső telkeken a hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási szélesség módosítása javasolt tehát, a fent leírtaknak megfelelően. A 1083 hrsz-ú telket a távlati csomópontépítés nem érinti, így azon, illetve az attól keletre eső telkeken a továbbiakban nem szükséges fenntartani a közterület szabályozási szándékot.

A 1084 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló közterületszabályozást követően, a telek mérete a jelenlegi 5 000 m²-ről 4 671 m²-re csökken. A Földesi Design Tervezőiroda 2023. júliusban készített felmérési helyszínrajzot a 1083 hrsz-ú telek területére, illetve javasolt beépítési tervet a 1084 hrsz-ú ingatlanra, egy lehetséges távlati fejlesztési elképzelésről. A Gksz-6 jelű Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet határértékeit a Beépítési terven ábrázolt megoldás a csökkentett telekméret mellett sem lépi túl.



16. ábra - A javasolt Szabályozási vonal és a Beépítési terv (Saját ábra – az ÖKO-VIA Bt. Beépítési terve és HÉSZ összehasonlítása)

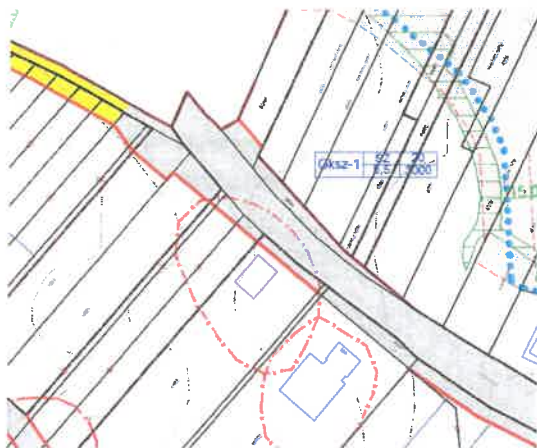
A 1084 hrsz-ú telken tervezett beépítés intenzitása megfelel a HÉSZ 1. mellékletében rögzített határértékeknek, a megfelelés az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési	beépítés	az építési telek				az épület
2.	övezet	módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
3.	jele		területe	szélessége	megengedett beépítettsége	megengedett zöldfelületi aránya	megengedett épület-magassága
10.	Gksz-6	SZ	2500	20	35	25	10,0
A tervezett beépítés paraméterei		ek= 15 m ok= 5 m hk= 10 m	4671	nem változik	26	27	5,2

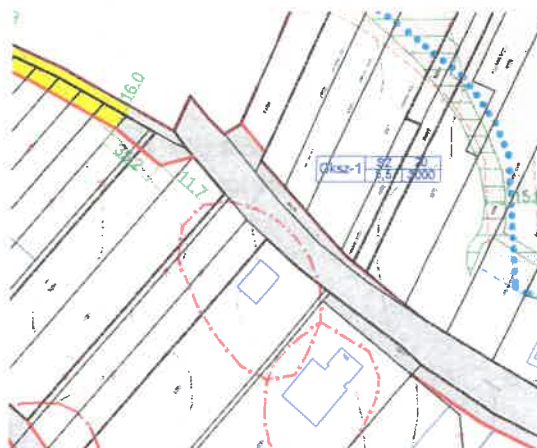
4. Szabályozási koncepció

4.1. Szabályozási vonal felülvizsgálata

A megvalósult járdaépítés nyomán újonnan kialakult állapotot figyelembe véve megállapítható, hogy a hatályos szabályozás által rögzített közterület-szélesítés helybiztosítása részben okafogyottá vált. Ennek alapján a jelen tanulmányterv a szabályozási vonal korrekciójára tesz javaslatot az alábbiak szerint:



18. ábra – Hatályos Szabályozási terv (részlet)



19. ábra – Javasolt Szabályozási terv (részlet)

A javasolt módosítás a Szabályozási tervben egyéb változtatást nem tesz szükségessé.

A szabályozási vonal korrekciójának következtében az érintett ingatlanok területváltozását, illetve az ebből származó beépíthető terület változását az alábbi táblázat szemlélteti:

Érintett ingatlanok (HRSZ)	Leszabályozott telekrész - hatályos (m ²)	Leszabályozott telekrész – javaslat (m ²)	Telekméret növekmény (m ²)	Telekméret növekményből származó beépíthető telekrész (m ²)
0142/68	205	176	29	10,15
0142/147	68	51	17	5,95
1084	555	328	227	79,45
1083	381	0	381	133,35
0142/140	42	0	42	14,7
0142/63	142	0	142	49,7
0142/62	112	0	112	39,2
1086	284	0	284	99,4
1085	20	0	20	7

5. Összefoglalás

A tervezési cél, vagyis a tervezéssel érintett tömbszakaszon a szabályozási vonal törlése a helyi településrendezési eszközök kismértékű módosításával, infrastruktúra-fejlesztés nélkül elérhető.

A módosítás következtében többlet építési lehetőség annyiban keletkezik, hogy a törlésre kerülő szabályozási vonal után, fennmarad a telekek eredeti mérete.

Településképi szempontból megállapítható, hogy a módosítás hatására érdemi intenzitásnövekedésre nem teremt a tervezet lehetőséget.

A javasolt módosítások elősegítik a természetbeni és jogi állapot összhangjának megteremtését, továbbá a magasabb rendű jogszabályokkal nem ellentétesek, közérdeket nem sértenek.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

módosítással egységes szerkezetben

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 **TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe** (székhely: 2112 Veresegyház, Sportföld utca 23/J. 2. ép., Cg: 13-07-000147, adószám: 24934321-2-13, képviseli: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő) mint a Szada 1083. hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, mint beruházó (továbbiakban: **TITAN**)

Albert József (születési név: Albert József, anyja neve: Zsukán Mária, adóazonosító jel: 840 126 0663, lakcím: 2220 Vecsés, Gyár utca 17. személyi azonosító jel: 1-761111-2195) jelen szerződés megkötése során képviseli meghatalmazottként Berta Norina tulajdonostárs

és Berta Norina (születési név: Berta Norina, anyja neve: Földvári Éva Krisztina, adóazonosító jel: 842 668 0763, lakcím: 2220 Vecsés, Gyár utca 17. személyi azonosító jel: 2-831028-2954)

mint a Szada 1084 hrsz-ú ingatlan 1/2- 1/2 arányú tulajdonosai, *mint* beruházók a (a **TITAN**, továbbá **Albert József és Berta Norina** a továbbiakban együtt: **Beruházók**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Preambulum

1. Szerződő Felek előjáróban deklarálják, hogy 2024.11.13-án Településrendezési szerződést kötöttek egymással a Szada belterület, 1084. és 1083 hrsz-ú ingatlanokat érintően, a 136/2024. (X.24.) KT felhatalmazása alapján. A KT határozat 3. pontjában az Önkormányzat kikötötte,

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe képv.: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő Beruházó	 Albert József Beruházó Képviseli: Berta Norina
..... Berta Norina 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

hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt.- nek a közútkezelői hozzájárulásának beszerzése szükséges a Telepítési tanulmánytervben írt csomópont kialakításához és a módosítási eljárás megindításához.

3. Tekintettel arra, hogy a Magyar Közút Nonprofit Zrt. a hozzájárulást megtagadta, így szükségessé vált új telepítési tanulmányterv elkészítése, mely jelen Megállapodás 1. számú mellékletét képezi.
4. Szerződő Felek az 1. pontban hivatkozott településrendezési szerződést a 3. pontban írt új telepítési tanulmányterv alapján közös akarattal módosítani kívánják oly módon, hogy a már megkötött Településrendezési szerződéssel a változásokat egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint:

I. A szerződés célja:

1. Felek együttműködésüket, ezzel összefüggő jogait és kötelezettségeiket, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92.§-a szerinti településrendezési szerződés útján kívánják szabályozni az alábbiakban körülírt cél (településfejlesztés) megvalósítása érdekében.
2. Beruházók 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 mellékelte **Telepítési tanulmányterv** alapján, mely

készült: 2025. októberében

készítő: TERMINUS Város Tervező Iroda Kft.

kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz.

3. A Beruházók Telepítési tanulmánytervben ismertetett fejlesztési céljai egyeznek az Önkormányzat területi fejlesztési stratégiájával, melyre tekintettel az Önkormányzat a Beruházók – Telepítési tanulmánytervet is tartalmazó – HÉSZ módosítása iránti kérelmét támogatja. Szada Nagyközség Önkormányzata a **.../2025 (.) KT-határozat** (továbbiakban: KT határozat) alapján támogatja a Beruházók területi fejlesztési elképzeléseit, melyben a Beruházók 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
..... TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe képv.: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő Beruházó	 Albert József Beruházó Képviseli: Berta Norina
..... Berta Norina 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 KT határozat alapján a Beruházók tulajdonát képező

- Szada, belterület 1083 hrsz és
- 1084 hrsz-ú ingatlanok tekintetében

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

2. A szerződés tárgya:

1. A jelen szerződés tárgya:

- a. a jelen szerződés fentiekben körülírt céljának megvalósítása érdekében az 1. számú mellékletet képező Telepítési tanulmányterv és a 2. számú mellékletet képező Főépítési 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
- 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:

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe képv.: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő Beruházó	 Albert József Beruházó Képviseli: Berta Norina
..... Berta Norina 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

2. Beruházók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a **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 Beruházók kötelesek az arról kiállított számla alapján 15 napon belül megfizetni.
4. Beruházók a **120/2021 (XI.25.) KT** határozat 2. pontjában írtak alapján megfizettek az Önkormányzat bankszámlájára utalással 5.000. Ft/ beépítésre szánt terület m2 alapján a fejlesztési hozzájárulást.
5. Beruházók kötelesek továbbá viselni minden olyan költséget, mely a kérelmük teljesítésével kapcsolatos HÉSZ módosítással összefüggésben merül fel.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a mai napon lép hatályba.
7. Beruházók elfogadják, 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 képviseletében eljárva a **KT-határozatban** a Beruházók HÉSZ módosítására irányuló kérelmének helyt adva kötelezettséget vállal a HÉSZ módosítására irányuló eljárás megindítására, mely az alábbi szakaszokból áll:
 2. településrendezési eszköz tervezet véleményeztetése a Beruházókkal a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt
 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)

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe képv.: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő Beruházó	 Albert József Beruházó Képviseli: Berta Norina
..... Berta Norina 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

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.

Beruházók tudomásul veszik 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 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 jogutódaira is.
- vi. Felek az eljárás és a jelen megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott információkat kizárólag a szerződés teljesítésére használhatják fel.

5. Egyéb rendelkezések

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe képv.: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő Beruházó	 Albert József Beruházó Képviseli: Berta Norina
..... Berta Norina 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

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 – a jelen szerződésben vállalt feladatainak teljesítése érdekében – szabadon felhasználja, illetve ennek keretében a felhasználás jogát 3. személy részére átengedje. A jelen felhasználási engedély az Önkormányzat részére nem biztosít kizárólagos jogot a tanulmányterv felhasználására. Beruházók vállalják, hogy a szerzői jog jogosultjának hozzájárulását jelen pontban foglaltakra vonatkozóan beszerzik.
4. A jelen szerződés tartalmazza a Beruházók 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 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. A TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe beruházó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett – és a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepéről és kereskedelmi képviselőiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény szerint működő – fióktelep, amelynek képviselőt a cégjegyzék 13/5 pontja alapján Szabó-

..... Szada Nagyközség Önkormányzata képv.: Pintér Lajos polgármester	 Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető Pénzügyi ellenjegyzés Szada Nagyközség Önkormányzata
..... TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe képv.: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő Beruházó	 Albert József Beruházó Képviseli: Berta Norina
..... Berta Norina 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

Galiba Csaba önállóan látja el. Albert József és Berta Norina magyar állampolgárok, akiknek jogképessége teljes. Albert Józsefet a mellékelt meghatalmazás alapján Berta Norina képviseli a szerződés aláírása során.

7. Jelen megállapodás megkötésének 150.000. Ft+ áfa ügyvédi költsége a TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe beruházót terheli.
8. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a 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
..... TITAN CONTAINERS A/S magyarországi fióktelepe képv.: Szabó-Galiba Csaba vezető tisztségviselő Beruházó	 Albert József Beruházó Képviseli: Berta Norina
..... Berta Norina 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

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

A Szada belterületén fekvő 1083, 1084 hrsz.-ú ingatlanok területére

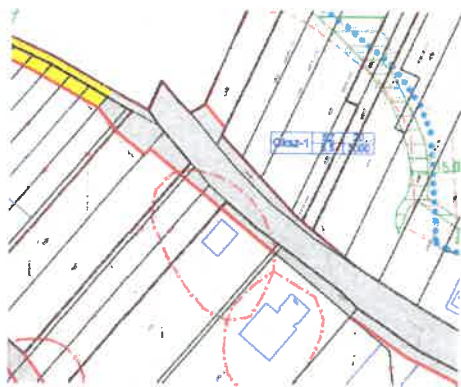
Előzmények:

Szada 1083, 1084 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.

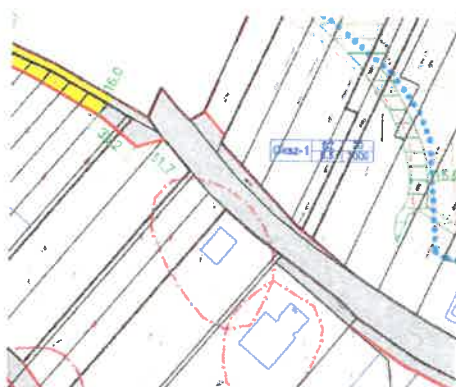


Kivonat az ortofotóból (1083, 1084 hrsz.)

A Kérelmezők a telkek érintő szabályozási vonal és a létesíthető rendeltetések felülvizsgálatát kérték.



18. ábra – Hatályos Szabályozási terv (részlet)



19. ábra – Javasolt Szabályozási terv (részlet)

Kivonat a telepítési tanulmánytervből

Telepítési tanulmányterv

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat a Dózsa György út mentén közterület szélesítést határozott el, azonban az eltelt években az önkormányzat távlati gyalog- és kerékpárút fejlesztési elképzeléseinek figyelembevételével engedélyes tervek készültek, amely alapján a szabályozási szélesség csökkentése indokolt. A kérelmezők Telepítési tanulmánytervet készítettek, azzal a céllal, hogy az engedélyezési dokumentációban feltüntetett keresztmetszeti méretek alapján, a hatályos HÉSZ-ben szereplő szabályozási vonalakat felülvizsgálják. A Telepítési tanulmányterv célja továbbá a Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetek övezeti előírásainak pontosítása a létesíthető rendeltetések vonatkozásában. A szabályozási vonal megállapítása a szükséges minimum területigény alapján lett meghatározva,

úgy, hogy nyerges vontatóval is a kikanyarodás megvalósítható legyen. A rendeltetési egységek vonatkozásában a HÉSZ. 16.§ (4) bekezdésének törlését javasolja a Telepítési tanulmányterv, amely ellentétes az OTÉK vonatkozó előírásaival. A HÉSZ 16.§ (4) bekezdés alapján „16.§ (4) A Gksz építési övezet telkein nem helyezhető el önálló raktárépület, raktározásra szolgáló építmény. Meglévő önálló raktárépület nem bővíthető.” Az OTÉK 19. § (1) bekezdése alapján „A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési szándékaival.

A településrendezési szerződés a telepítési tanulmányterv alapján készült, és tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Szada, 2025. november 4.



Hathy Zsuzsanna
települési főépítész