



SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
2111 Szada, Dózsa György ut 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. december 10. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal egyhangú döntéssel elfogadta az alábbi határozatot

191/2025.(XII.10.) KT-határozat (170/2025. sz. anyag)

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdés alapján - a 163/2022. (XII.15.) határozatát az alábbiak szerint módosítja:

- a fenti határozatban foglalt, Szada Településszerkezeti Terve a jelen határozat 1. sz. melléklete szerinti tervlappal egészül ki,
- Szada településszerkezeti tervének „3. Változások” fejezete jelen határozat 2. sz. mellékletére módosul,
- Szada településszerkezeti tervének „4. A Településszerkezeti terv összhangja a Területrendezési tervekkel” fejezete jelen határozat 3. sz. mellékletére módosul,
- Szada településszerkezeti tervének „5. A Település területi mérlege és biológiai aktivitási értéke” fejezete jelen határozat 4. melléklete szerint módosul.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a településrendezési eszközök módosításának közzétételére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Határozat mellékletei:

1-4. sz. melléklet: Településszerkezeti terv és mellékletei

Pintér Lajos s.k.
polgármester

Bula Beáta s.k.
jegyző általános helyettese

A kiadmány hitelül:



Pozmán Edina
titkársági referens

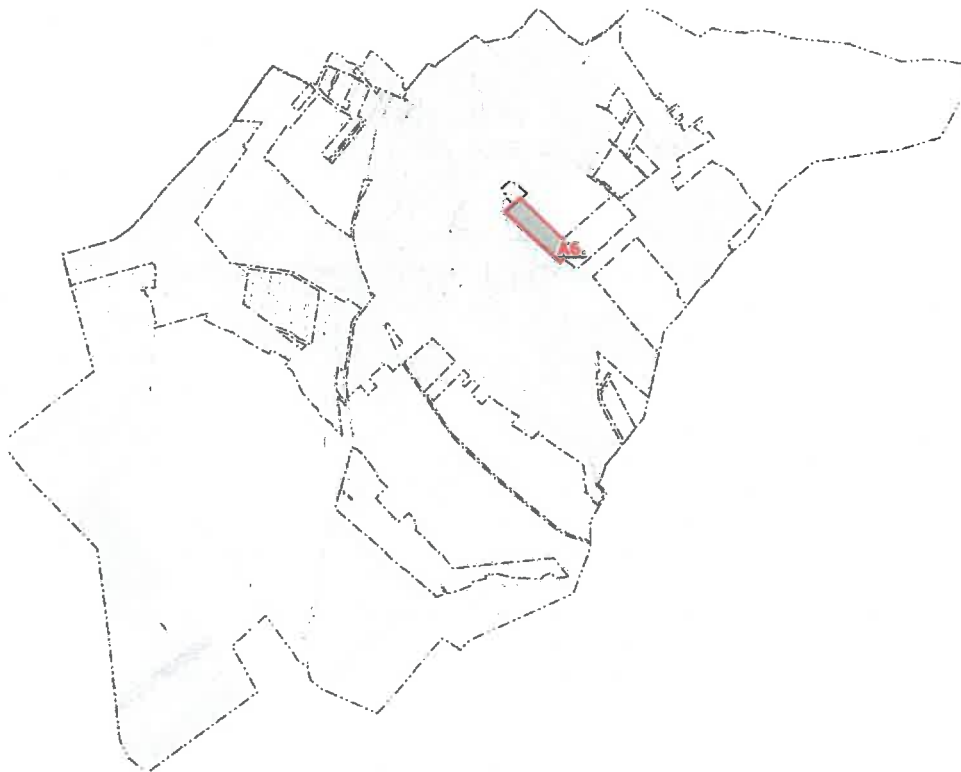


1. melléklet a ¹⁹¹/2025. (XII.10.) KT-határozathoz

KÜLÖN TERVLAPON

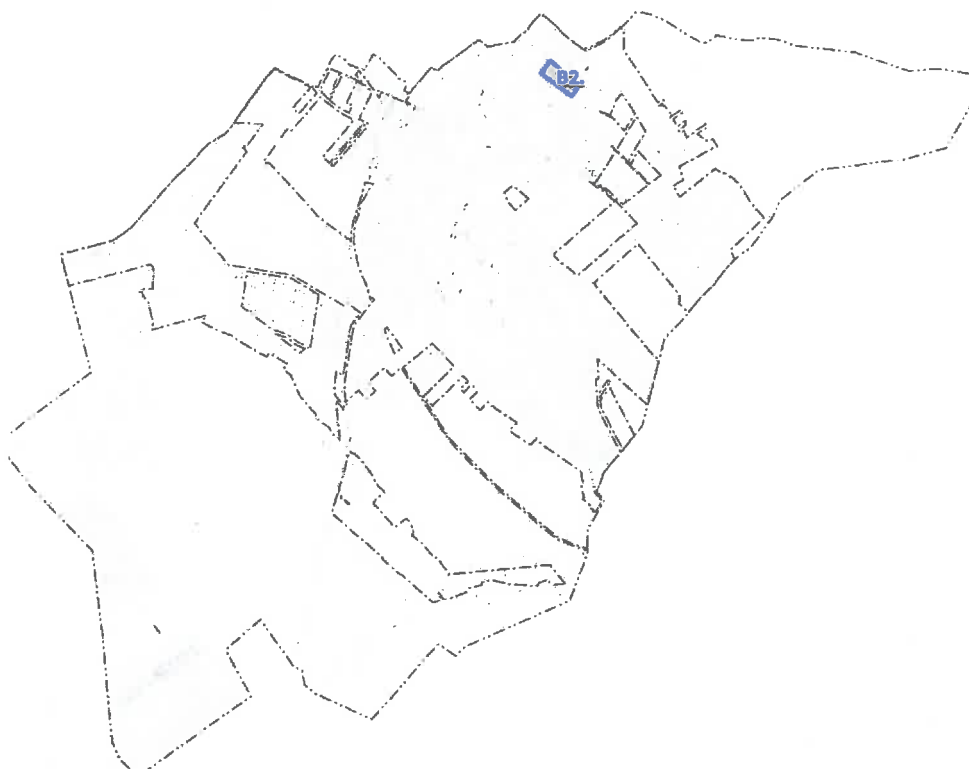
3. VÁLTOZÁSOK

3.1. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



jele	neve	területe	hatályos	tervezett	rövid leírás
A6	Berek utca nyomvonal korrekciója	427 m ²	KÖu	Lf	Útépítési kiviteli tervei alapján a szabályozási vonal korrekciója javasolt Berek utcában a meglévő kerítésvonalak figyelembe vételével. A módosítás hatására ugyan nő a falusias lakóterület nagysága, ugyanakkor a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja alapján ezen változás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

3.3. BEÉPÍTÉSRE SZÁNTBÓL BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT LESZ



jele	neve	területe	hatályos	tervezett	rövid leírás
B1	temető határkorrekciója	131 m ²	Gksz	Kb-T	A temető területére geodéziai felmérés készült, melyben megállapításra került, hogy az urnafal jelenleg kívül esik a temető telekhatárán és a parkolónak használt szomszédos telek területéből cca. 2 méter széles sávot foglal el. A temető telke és a szomszédos önkormányzati tulajdonú telek telekrendezéshez szükségessé vált az övezethatár módosítása a fentieknek megfelelően, a geodéziai felmérésben megállapított méretek szerint.

3.4. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNTBÓL MÁ S BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT LESZ



jele	neve	területe	hatályos	tervezett	rövid leírás
A6	Berek utca nyomvonal korrekciója	305 m ²	Má	KÖu	Útépítési kiviteli tervei alapján a szabályozási vonal korrekciója javasolt Berek utcában a meglévő kerítésvonalak figyelembe vételével.
		4 m ²	KÖu	Má	

4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők: *erdőgazdálkodási térség, nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, mezőgazdasági térség, kertes mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség, sajátos területfelhasználású térség.*



A Budapesti Agglomeráció Településszerkezeti terve (részlet)



A Budapesti Agglomeráció Településszerkezeti terve a módosítási helyszínekkel (saját ábra)

Térségi területfelhasználás tekintetében az adatszolgáltatás alapján a tervezési területek érintettsége:

- A1. A Kertalja utca szabályozásának felülvizsgálata – **Települési térség**
- A2. Az Ady Endre utca szabályozásának felülvizsgálata – **Települési térség**
- A3. Az Ág utca – Berek utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata - **Települési térség**
- A4. A Dózsa György út – Csapás utca sarkán a szabályozás felülvizsgálata - **Települési térség**
- A5. A Béke utca nyomvonal korrekciója - **Települési térség**
- A6. A Berek utca nyomvonal korrekciója - **Települési térség**
- A7. A Dózsa György út mentén közterület alakítás - **Települési térség**
- B1. A temető övezethatárának korrekciója - **Települési térség**
- B2. Új Vt jelű építési övezet bevezetése - **Települési térség**

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

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Az A2.-es és az A5.-ös sorszámmal jelölt módosítási helyszínt az Országos és térségi jelentőségű infrastruktúra elemek közül tervezett térségi kerékpár útvonal érinti, a tervezett módosítás nincs hatással az egyéb országos infrastruktúra hálózatokra.

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 területek érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési területek érintettsége (terület sorszáma)	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	MATrT

Országos és kiemelt térségi övezet	Település érintettsége	Tervezési területek érintettsége (terület sorszáma)	Előírás
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem	MATrT
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete	Igen	Nem	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	MATrT
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 (A1, A2, A3, A5, A6, A7, B1, B2)	MvM rendelet 5.§
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
12. nagyvízi meder övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen (teljes település)	MvM rendelet 8. §
14. földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem	MvM rendelet
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem	MATrT
16. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	Nem	Nem	PMTTrT
17. logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Nem	Nem	PMTTrT
18. turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település	Igen	Igen (teljes település)	PMTTrT
19. kertes mezőgazdasági területek	Nem	Nem	PMTTrT
20. klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település	Nem	Nem	PMTTrT

A vízminőség – védelmi terület övezete:



A Vízminőségvédelmi terület övezete (MvM- részlet)

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.

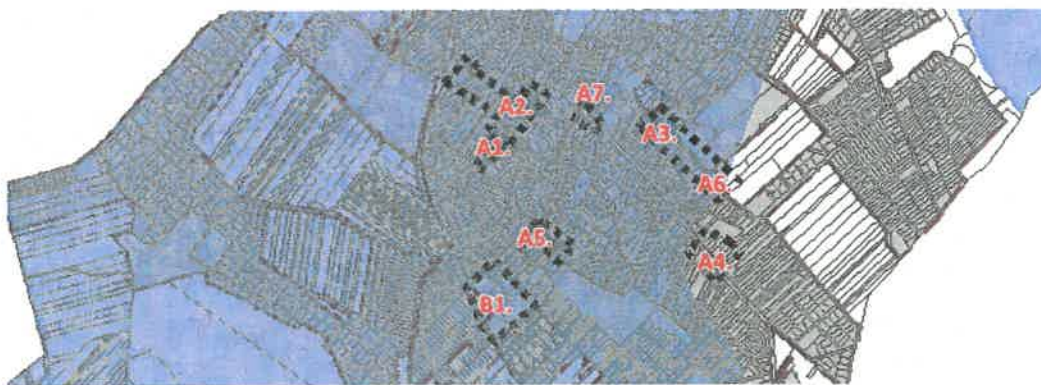
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.



A Vízminőségvédelmi terület övezete és a tervezési területek (saját ábra)

Szada Nagyközség hatályos településrendezési eszközeiben a vízminőség-védelemmel érintett területek lehatárolásra került, az övezet az A5. sorszámú tervezési terület kivételével mindegyik területet érinti. A tervezett módosítások jellegéből adódóan azok nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete:



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 helyszíneken tervezett változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezet (PMTrT részlet)

PMTrT 10. § „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.”

Turisztikai fejlesztésre kijelölt területeket a tervezett módosítások nem érintenek, a javasolt változások nem ellentétesek a jogszabályi követelményekkel.

5. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	Ter. Ha	BIAÉ szorzó*	BIAÉ
Beépítésre szánt			
Lf (falusias lakóterület)	165,686	2,4	397,646
Lke (kertvárosias lakóterület)	309,050	2,7	834,430
Vt (településközpont vegyes terület)	49,620	0,5	24,810
Gksz (kereskedelmi szolgáltató terület)	62,247	0,4	24,899
Gip (ipari gazdasági terület)	97,380	0,4	38,950
K-Sp (Nagykiterjedésű sportterület)	13,409	3,0	40,230
K-Id.O (Idősek otthona)	2,504	3,0	7,510
K-R (Rekreációs különleges terület)	2,013	3,0	6,040
K-VH (Vadászház)	0,497	3,0	1,490
Beépítésre nem szánt			
Z (zöldterület, közpark)	6,100	6,0	36,600
Má (mezőgazdasági, általános terület)	353,504	3,7	1307,964
Mk (kertes mezőgazdasági)	5,157	5,0	25,780
Mt (Tájgazdálkodási mezőgazdasági)	164,380	3,7	608,220
V (vízgazdálkodási)	4,937	7,0	34,560
KöU (Orsz. Közút és helyi gyűjtőút)	81,477	0,5	40,739
Tk (Természetközeli terület)	15,879	8,0	127,030
Ev (Védelmi erdőterület)	248,590	9,0	2237,300
Eg (Gazdasági erdőterület)	45,280	9,0	407,520
Ek (Közjóléti erdőterület)	12,390	9,0	111,530
Kb-T (Bnsz. Temető területe)	4,021	3,0	12,063
Kb-Öt (Bnsz. Ökoturisztikai terület)	3,114	3,7	11,520
Kb-B (Bnsz. Bányaterület)	15,058	0,2	3,010
Kb-VM (Bnsz. Vízműterület)	1,217	5,0	6,080
Kb-G (Bnsz. Gázkompresszor állomás területe)	4,629	0,4	1,850
ÖSSZESEN	1668,139		6347,771

* a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet 1. táblázata alapján, 2025. november 19. állapot szerint

SZADA BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKE 6348.