

SZADA

JÓKAI MÓR UTCA 58/A, 79/4 HRSZ TELKEN

MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSÉNEK



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2025. szeptember 30.

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

SZADA
JÓKAI MÓR UTCA 58/A (79/4 HRSZ) TELKEN
MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM
BŐVÍTÉSÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



MEGRENDELŐ:

Molnár Illés Ev.

2111 Szada, Jókai utca 58/a.

TERVEZŐ:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

Kiss-Polák Andrea okl. tájépítésmérnök, településmérnök TK 13-1860, TT 13-1860, K 13-1860
élővilág- és tájvédelem szakértő SZ-010/2011.

Nemesánszky Ildikó okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező É, TT/1 01-1641
e-mail: ildiko@tt1.hu, tel:+36202448492

2 0 2 5 . S Z E P T E M B E R 3 0 .

TARTALOMJEGYZÉK

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A SZÜKSÉGES VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN 3

ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
1.1.1. A tervezési terület elhelyezkedése	5
1.1.2. A tervezési terület és környezete.....	6
1.1.3. Telek beépítettsége az egyes ütemekben.....	8
1.1.4. Hatályos településrendezési eszközök.....	9
1.1.5. Hatályos Településképi dokumentumok.....	12
1.1.6. Meglévő műszaki infrastruktúra	12
1.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV LEÍRÁSA	14
1.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK.....	15
1.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	15
1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	16
2. BEÉPÍTÉSI TERV.....	19
3. LÁTVÁNYTERVEK.....	20
4. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI	21

MELLÉKLET

Költségvállalói Nyilatkozat

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS A SZÜKSÉGES VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN

ELŐZMÉNYEK

A tanulmányterv megrendelője Molnár Illés egyéni vállalkozó, aki 1982 óta foglalkozik tésztakészítéssel. 1990-től állít elő üzemi körülmények között különböző csigatésztaikat, amiket azóta is folyamatosan fejleszt. A munkatársak jól képzett tésztaipari szakemberek. A létszám jelenleg 15 fő, akikkel szinte a kezdetektől együtt dolgoznak.

A minőségi csigatészta termékek és a megnövekedett piaci kereslet miatt a meglévő üzemépület bővítésre került több ütemben.

A bővítést 3 ütemben tervezték végrehajtani. A 79/4 helyrajzi számú telken meglévő száraztészta üzem átalakítására, bővítésére és oltóvíz tározó építésére építési engedélyt kaptak, az engedély 2017. október 20-án jogerőre emelkedett. Építettő 2019. december 9-én benyújtott kérelmében az építési engedély módosítását kérte. Kérelemre az ügyben 2019. december 10-én közigazgatási hatósági eljárás indult, amely 2020. február 4-én emelkedett jogerőre a teljes beruházásra (I., II., III. ütem). A beruházás I. és II. ütemét 2021-ben befejezték, a kibővített épület használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A harmadik ütemű épületrész építését a közeljövőben tervezték megkezdeni, azonban az építési engedély meghosszabbítása, részben a megváltozott jogi környezet miatt, már nem lehetséges.

Molnár Illés, a 2111 Szada Jókai Mór u. 58/a (79/4 hrsz) telek tulajdonosa kérelmezte Szada Nagyközség Önkormányzatánál az ingatlanán működő száraztészta üzem beruházás utolsó (III.) ütemének megvalósíthatósága érdekében a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását az üzem területére vonatkozóan.

Szada Főépítésze a 79/4 hrsz telek Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó kérelem beérkezését követően megvizsgálta Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009. (VI. 10.) önkormányzati rendelet előírásait, és az alábbi megállapításokat tette:

- A tésztaüzem jelenlegi területén a jelenlegi és a korábbi helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap is „beépítésmentes tömbbelső” (be nem építhető telekrész) jelölést tartalmaz.
- A telekre vonatkozó beépítési korlátozás nem a Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel lépett hatályba, hanem már a korábbi előírások alapján is vonatkozott a telekre, azaz az építési engedély kiadásakor az építésügyi hatóság figyelmen kívül hagyta ezt az előírást.
- Az új engedély beszerzéséhez a helyi építési szabályzat módosítása szükséges legalább az alábbiak szerint:
 - a tésztaüzem bővítésére vonatkozó területre a szabályozási terven előírt „telek be nem építhető része” megjelölés megszüntetése;
 - a falusias lakóterületen a gazdasági rendeltetésekre vonatkozó korlátozás felülvizsgálata a meglévő üzem és a tervezett beruházás területén.

A szabályozási terv módosításának célja az érintett 79/4 hrsz telken az itt működő száraztészta üzem beruházás utolsó (III.) ütem megvalósíthatóságának építésjogi megalapozása a fentiek szerint. Ehhez a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A tanulmányterv célja, hogy annak képviselő-testületi elfogadásával megnyíljon a lehetőség a településrendezési szerződés megkötésére a szabályozási terv módosításának érdekében.

Szada Nagyközség települési főépítésze jelen telepítési tanulmányterv tartalmát a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. §. (4) bekezdése alapján az alábbiak szerint határozta meg:

TANULMÁNYTERV TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA – FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A Kormányrendelet 19. § (4) alapján az alábbiak szerint határozom meg a telepítési tanulmányterv tartalmát:

	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklet alapján	Telepítési tanulmányterv tartalmazza
1.	1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza:	
1.a)	a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	igen
1.b)	b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	igen
1.c)	c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	igen, ha a technológiai indokolja
1.d)	d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	igen
1.e)	e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	igen
2.	2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
2.a)	a) a beépítés javaslatát,	igen
2.b)	b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	igen
2.c)	c) a zöldfelületek kialakításának módját,	igen
2.d)	d) a közlekedési és parkolási rendet,	igen
2.e)	e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	igen
3.	3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	
3.a)	a) látványterv és látványelemzés jellemző látási pontokból (legalább 3 db)	igen
4.	4. Egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	
4.a)	a) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé,	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
4.b)	b) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak
4.c)	c) Méptv 92. § (4) b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása	nem releváns, elhagyandó
4.d)	d) Méptv. 92. § (4)c) alapján a 120/2021 (XI. 25.) KT határozat által előírt településfejlesztési hozzájárulás mértékének meghatározása és annak megfizetésének vállalása.	igen, 4.a), b), d) pontok összevonhatóak

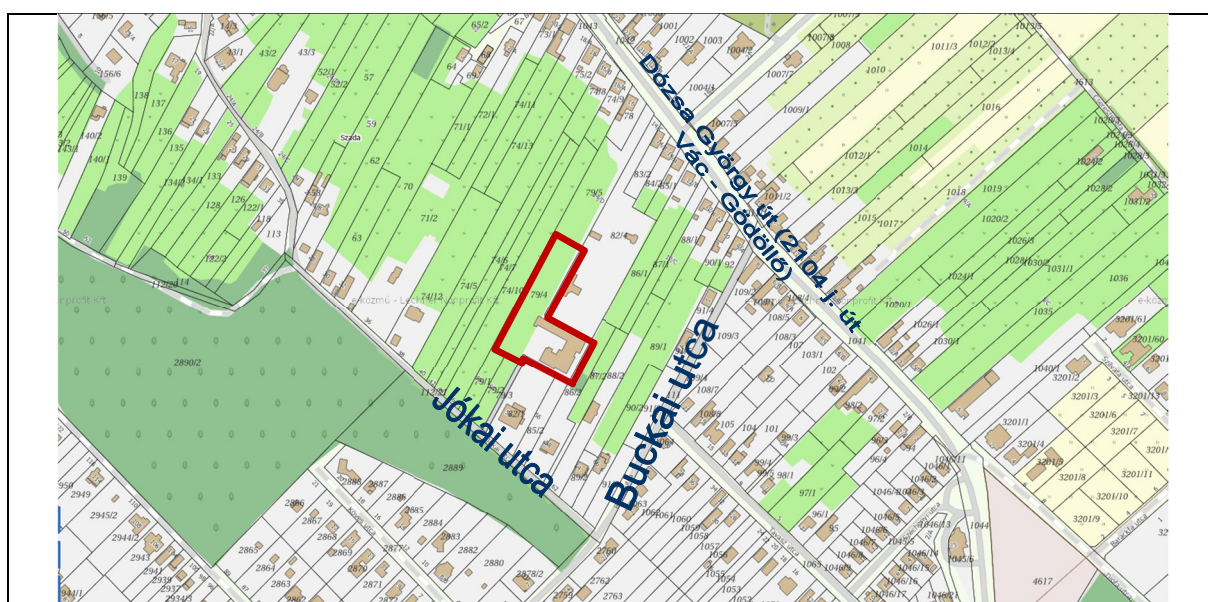
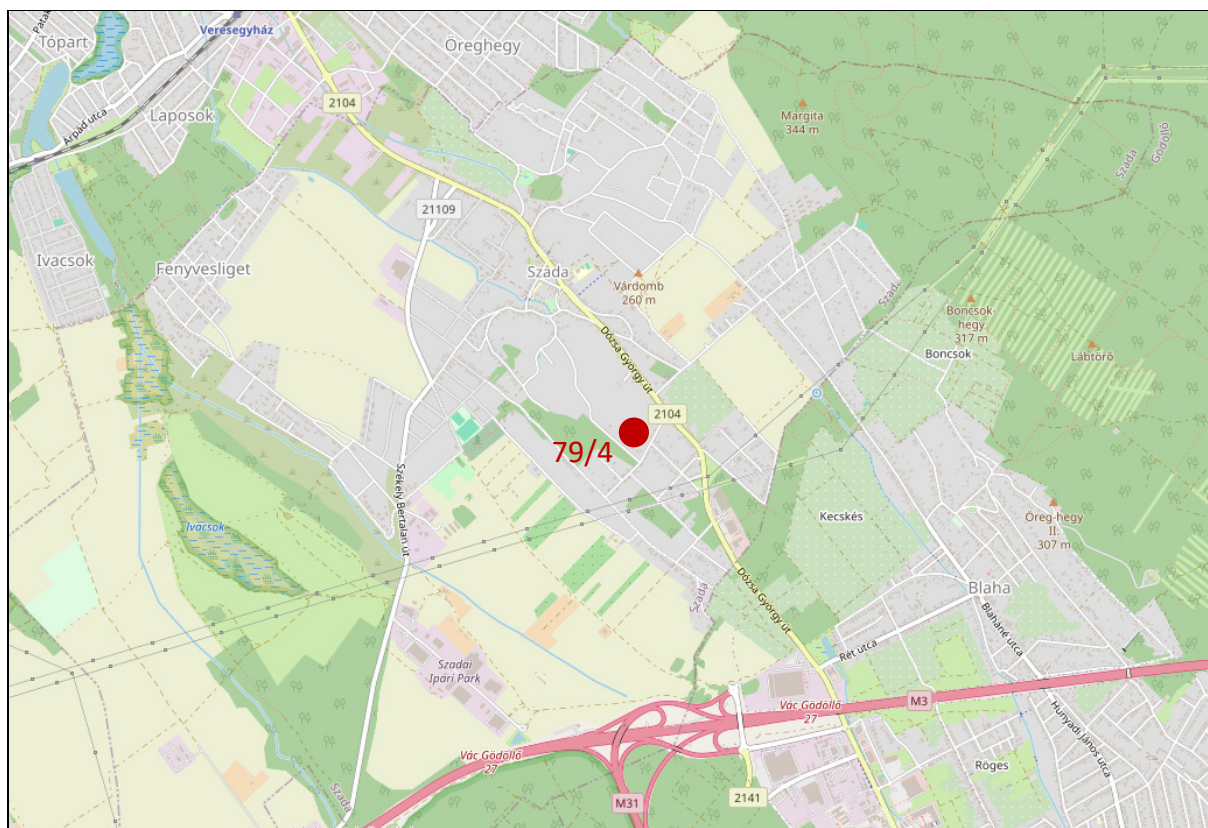
2025. szeptember 3.

Károlyfi Levente
főépítész

1.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

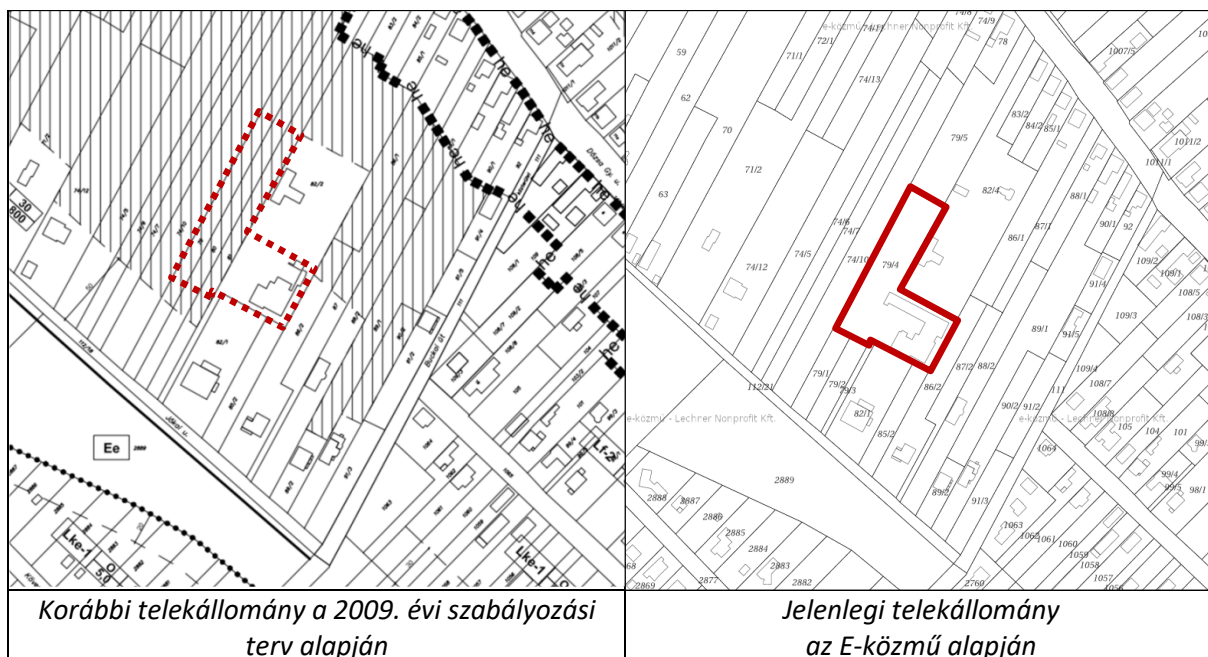
A telepítési tanulmányterv tervezési területét a Szada, Jókai Mór utca 58/a (79/4 hrsz) ingatlan képezi. Az érintett telek a település központjától délkeletre helyezkedik el a Dózsa György út – Buckai utca – Jókai Mór utca – Székely Bertalan út által határolt lakóterület déli részén. A telek megközelítése a Jókai utca felől, a 79/3 hrsz közforgalom elől elzárt magánútként önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított burkolt úton biztosított.



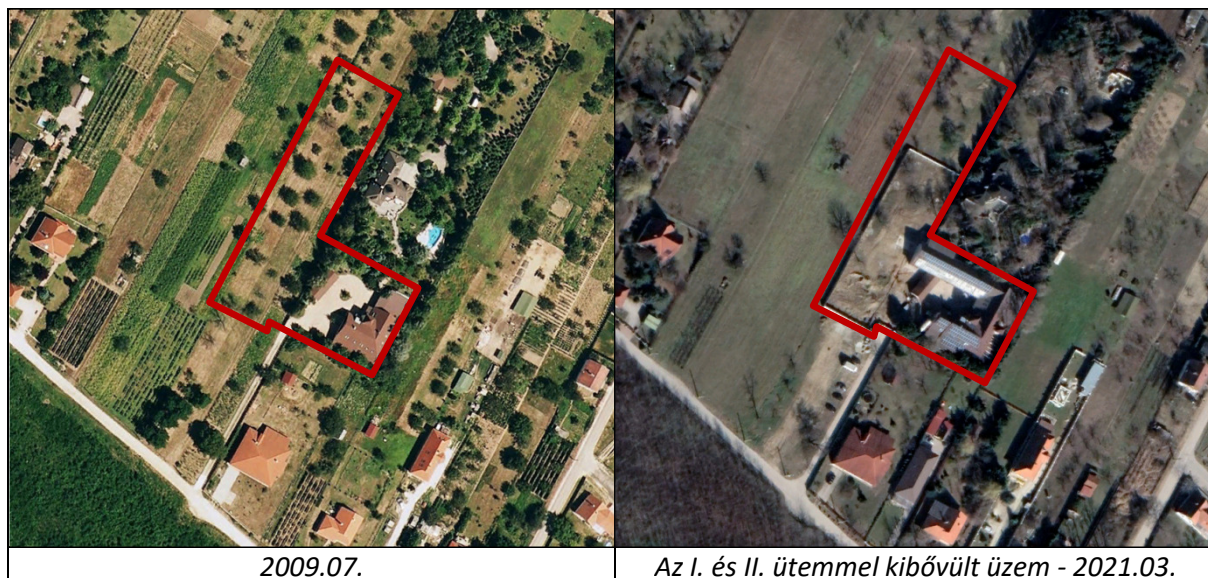
1.1.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

A 79/4 hrsz telek a földhivatali nyilvántartás alapján 5240 m² területű, művelés alól kivett beépített terület. A telken száraztészta üzem működik.

Az eredeti üzem az egykori 82/2 hrsz ingatlanon lévő hagyományos szerkezetű földszintes és tetőtér beépítésű épületben került kialakításra több évtizede. Időközben a tulajdonos az egykori üzem bővítése, fejlesztése érdekében megvásárolta a szomszédos nadrágszj telkeket (79, 80 és 81 hrsz), majd telekalakítás révén létrejött a jelenlegi telekállomány, köztük az üzemnek helyet adó 79/4 hrsz telek.



A 79/4 hrsz telek tulajdonosa 2017. október 20. óta jogerős építési engedéllyel rendelkezik az ingatlanán lévő száraztészta üzem három ütemben történő átalakítására, bővítésére és oltóvíz tározó építésére vonatkozóan. A beruházás I. és II. üteme 2021-ben került befejezésre, érvényes használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A telek és a rajta lévő üzem, valamint szűk környezetének fejlődése jól nyomon követhető a Google Earth alábbi úrfelvételein:



SZADA, JÓKAI MÓR UTCA 58/A (79/4 HRSZ) TELKEN MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSE

A tervezési terület falusias lakóterületi környezetben fekszik. A lakóépületek igényesen kialakítottak, a telkek rendezettek. A tömbbelsőben lévő telekrészek jellemzően művelés alatt állnak: veteményesként, gyümölcsösként, szántóterületként hasznosítottak, de előfordulnak a spontán cserjésedő ligetes területek és a díszkertek is.

A térsztagyártó üzem és Buckai utca között fekvő Jókai utcai telkek fokozatosan beépültek az elmúlt másfél évtizedben. A nyugati oldalon lévő telkek még beépítetlenek, mezőgazdasági művelés alatt állnak.

A Jókai utca délnyugati oldalán az Országos Erdő Adattárban nyilvántartott faanyagtermelő, vegyes fafajú de leginkább akácos erdőterület húzódik.



A Dózsa György út (2104 j. út Vác - Gödöllő) és a Buckai utca kereszteződése



A Buckai utca



A Buckai utca és a Jókai Mór utca kereszteződése



A Jókai Mór utca menti erdőterület (2023. március)



A tervezési terület a Jókai utcáról a 79/3 hrsz telken kialakított burkolt úton közelíthető meg.

A képek forrása: Google Maps

1.1.3. TELEK BEÉPÍTETTSÉGE AZ EGYES ÜTEMEKBE

A 79/4 hrsz telken a száraztészta üzem először egy földszint és tetőtér beépítésű 600 m² alapterületű épületben kezdte meg a működését. Az engedélyezési terv alapján a tervezett bővítés és átalakítás három ütemre lett bontva, amely során a telek adottságaihoz és a meglévő épülethez igazodva új épületrész és új épületek létesültek, illetve létesülnek az alábbiak szerint:

- Az I. ütem során az eredeti épület északi oldalán lévő készáru tároló rész került újraépítésre és bővítésre északi irányban.
- A II. ütem során a meglévő, bővített épülethez nyugati irányból csatlakozóan egy új földszint és tetőtér beépítéses készáru tároló létesült, valamint az építési engedélytől eltérően a hátsókertbe egy kisebb raktárrész nyúlik be.
- A III. ütem során szintén a meglévő, bővített épülethez csatlakozóan egy új földszintes és részben tetőtér beépítéses, új technológiát alkalmazó üzemépület terveznek.

Az ütemezett fejlesztés során, a jelenlegi telek beépítettsége az alábbiak szerint alakul (a telek területe 5240 m²):

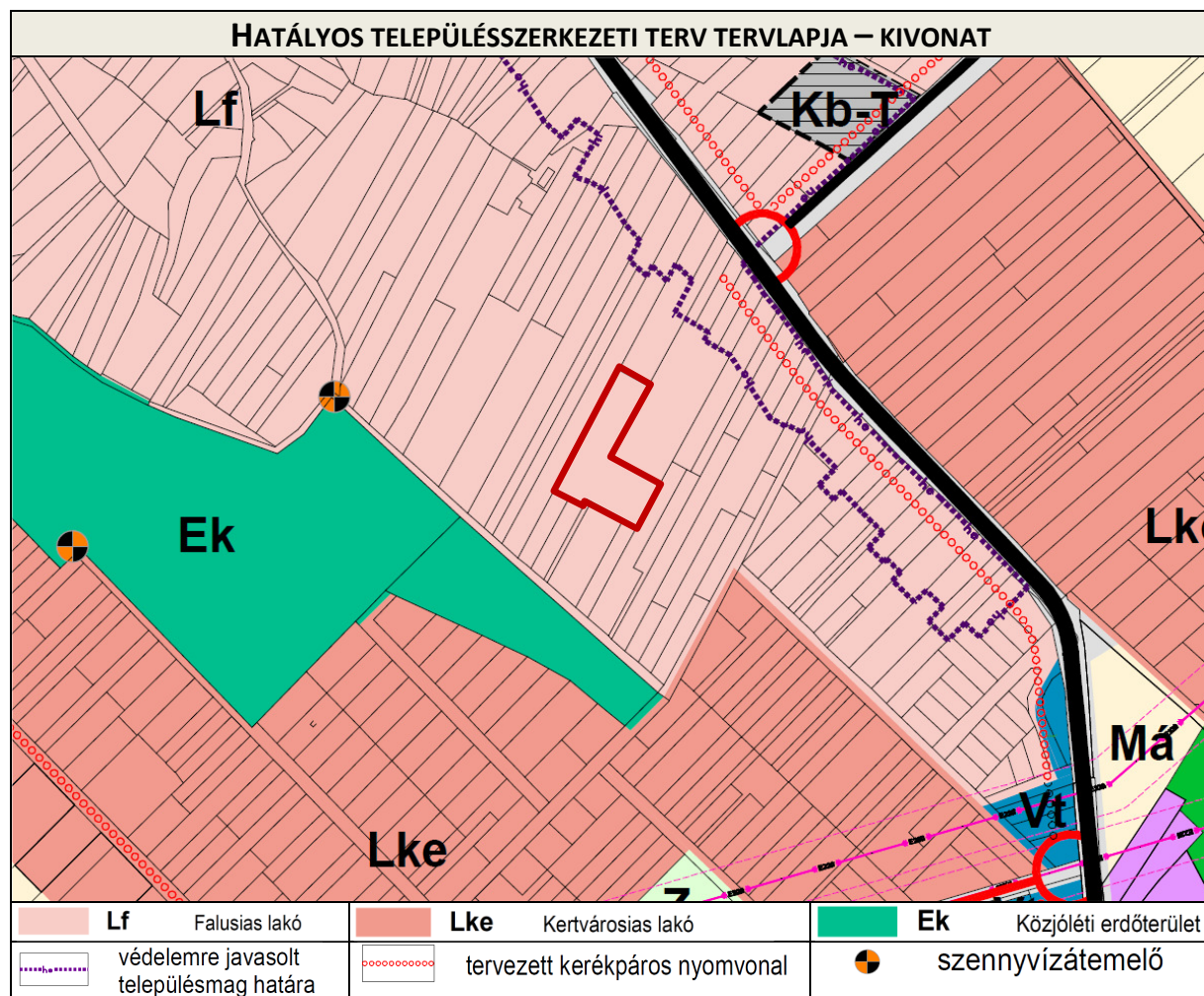
	épület bruttó beépített területe	Telek be- épít- ett- sége
eredeti épület + I-II ütem	998 m ²	19,04 %
III. ütem	684,44 m ²	13,05 %
összesen	1682 m ²	32,09 %

A jelenlegi beépítettség megfelel az építési övezet előírásainak (Lf-2 építési övezet, 30 %), de a harmadik ütemre tervezett épület alapterületét csökkenteni, vagy a telek méretét növelni kell.

1.1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

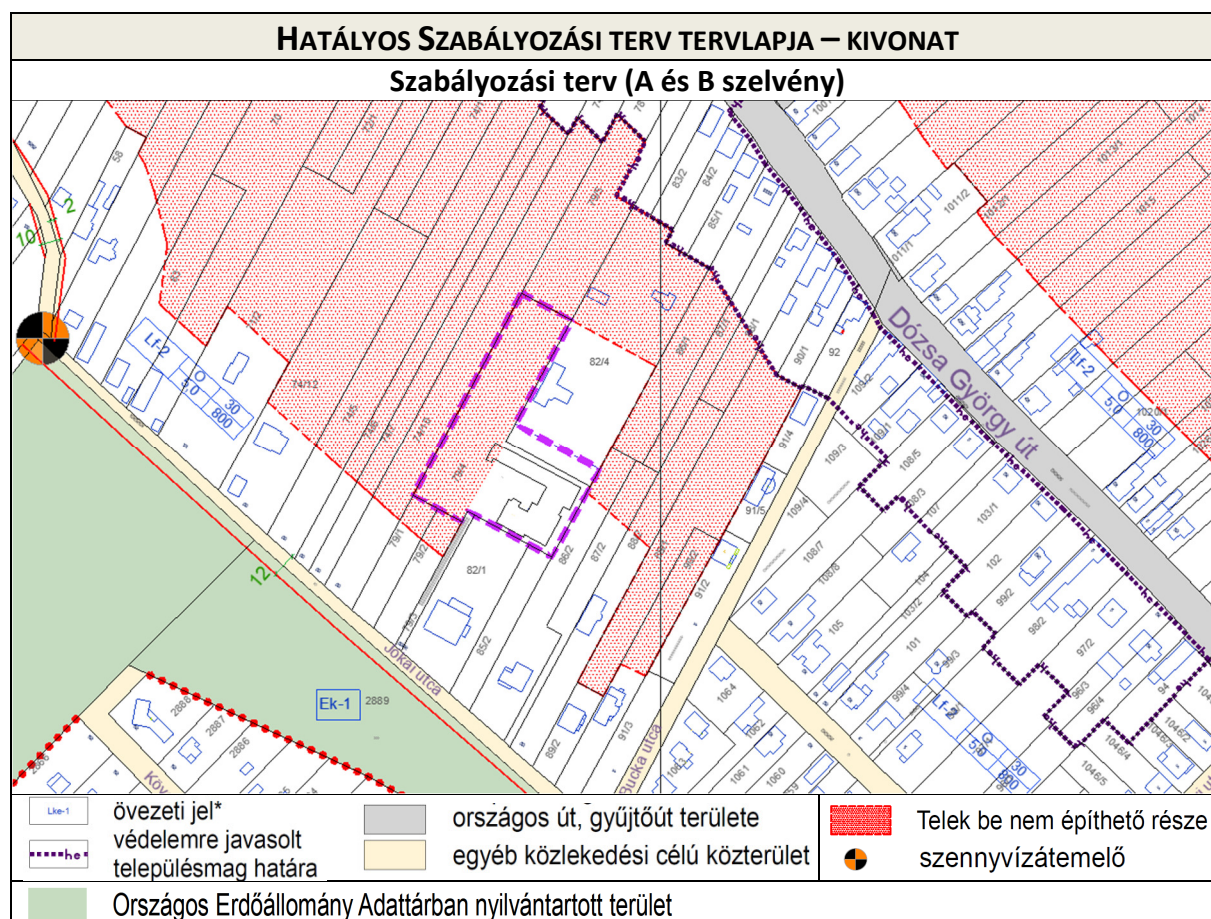
Szada Nagyközség hatályos Településrendezési Eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra. A településrendezési terveket a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. (1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.) készítette, a vezető településtervező Nemesánszky Ildikó.

A Településszerkezeti tervet a 163/2022. (XII.164.) számú Kt. határozattal fogadták el, a Helyi Építési Szabályzatot és az annak mellékletét képező Szabályozási tervet a 22/2022. (XII.16.) önkormányzati rendelettel. A hatályos HÉSZ tehát a 2021. július 15. előtt hatályos OTÉK-on alapul.



A tervezési terület a hatályos **Településszerkezeti Terv (TSZT)** alapján **Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásba** sorolt.

A tervezési területet magába foglaló tömb Dózsa György út menti lakótelkeit érinti a védelemre javasolt településmag határa. A Jókai utcában egy szennyvízátemelő található.



A tervezési terület a hatályos **Szabályozási Terv** (SZT) alapján **Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe** sorolt, azaz a településszerkezeti tervvel összhangban van.

A Dózsa György út – Buckai utca – Jókai Mór utca – Székely Bertalan út által határolt tömb Dózsa György út menti lakótelkeit a védelemre javasolt településmag határa érinti, a tömb belseje a „**Telek be nem építhető része**”-ként jelölt, amely magát a **tervezési területet képező 79/4 hrsz telek nyugati – a III. ütemű bővítéssel tervezett – telekrészét is lefedi.**

A Dózsa György út (2104 j. út Vác - Gödöllő) országos út, gyűjtőút területe, a Buckai utca és a Jókai Mór utca egyéb közlekedési célú közterület. A szabályozási terven a Jókai Mór utca tervezett szabályozási szélessége 12 m, a tervezett kiszabályozás érinti az Ek-1 jelű közjóléti erdőterületbe sorolt adattári erdőterületet.

A tanulmányterv területén a telek be nem építhető részére, a parkolókra és a lakóterületekre vonatkozó előírásokat a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) az alábbiak szerint állapítja meg:

HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – 22/2022. (XII.16.) önk. rendelete
3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások 4.§ (10) A 2. mellékleten telek be nem építhető részeként jelölt telekrészeket olyan hátsókertnek kell tekinteni, ahol épület nem helyezhető el. (11) Az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetben fekvő telkeken, ahol a 2. mellékleten nincs jelölve a telek be nem építhető, hátsókertnek tekintett része, az épületeket az utcavonaltól, vagy magánút határától számított 50 m széles sávban kell elhelyezni, az ezen a sávon kívül eső terület hátsókert, ahol épület nem helyezhető el.

5. A telken belüli parkolók és magánutak kialakításának szabályai

10. § (1) Új magánút számára legalább 12 m szélességű telket kell kialakítani.

(2) Magánterületen megvalósuló utakat, parkolókat a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint kell kialakítani.

(3) A 10 m vagy szélesebb magánút legalább egyik oldalán fasort kell telepíteni.

4. Természet-, táj- és környezetvédelmi előírások

6.§ (7) A be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket építési telkeken belül és közterületen is a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani.

7.§ (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

II. Fejezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

7. Lakóterületek beépítésének szabályai

14. § (1) Az 1. és 2. mellékleten Lke jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek, Lf jellel jelöltek a falusias lakóterületek építési övezetei.

(2) Lakó építési övezetben telkenként 1 lakás helyezhető el.

(3) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) vendéglátó és szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 16 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.

(4) Lakóterületen nem helyezhető el

- a) üzemanyag-töltő állomás,
- b) nem háztartási célú raktárépület.

(5) Lakóterületen a lakóépülettel egybeépítetten

- a) kell elhelyezni legalább 1 személygépkocsi tárolóját,
- b) lehet elhelyezni a háztartási célú tárolót, fűskamrát, nyárikonyhát.

(6) Lakóterületen kiegészítő rendeltetésként

- a) állattartás,
 - b) a falusias építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés
- céljára lehet legfeljebb 50 m² nettó alapterületű, egy szintes építményt elhelyezni.

(7) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(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.

Az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit a HÉSZ 1. melléklete tartalmazza.

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

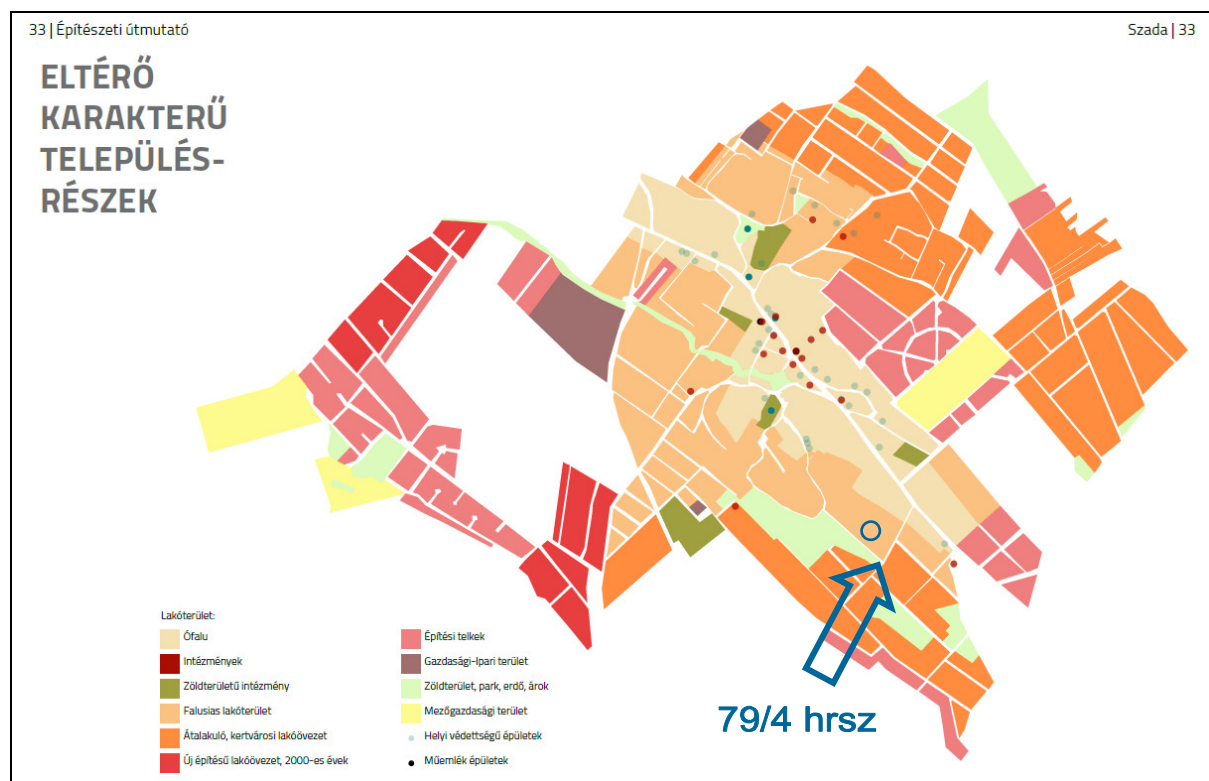
1. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			területe	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
5.	Lf-1	SZ	2000	25	30	50	5
6.	Lf-2	O	800	14	30	50	5

1.1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

Szada hatályos Településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) – 2023 júniusában
- Településképvédelmi rendelet (TKr) – 10/2023.(VI.23.) önkormányzati rendelet



A hatályos Településképi dokumentumok „Eltérő karakterű településrészek” lehatárolása alapján a tervezési terület a Falusias lakóterület kategóriába tartozik.

A tervezett módosítás megfelel a Településképi dokumentumok szerinti előírásoknak.

1.1.6. MEGLÉVŐ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

Közlekedés, megközelíthetőség

A 79/4 hrsz telek megközelítése a Jókai Mór utca felől biztosított a 79/3 hrsz „saját használatú út” telken kialakított burkolt úton.

SZADA, JÓKAI MÓR UTCA 58/A (79/4 HRSZ) TELKEN MEGLÉVŐ CSIGATÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉSE

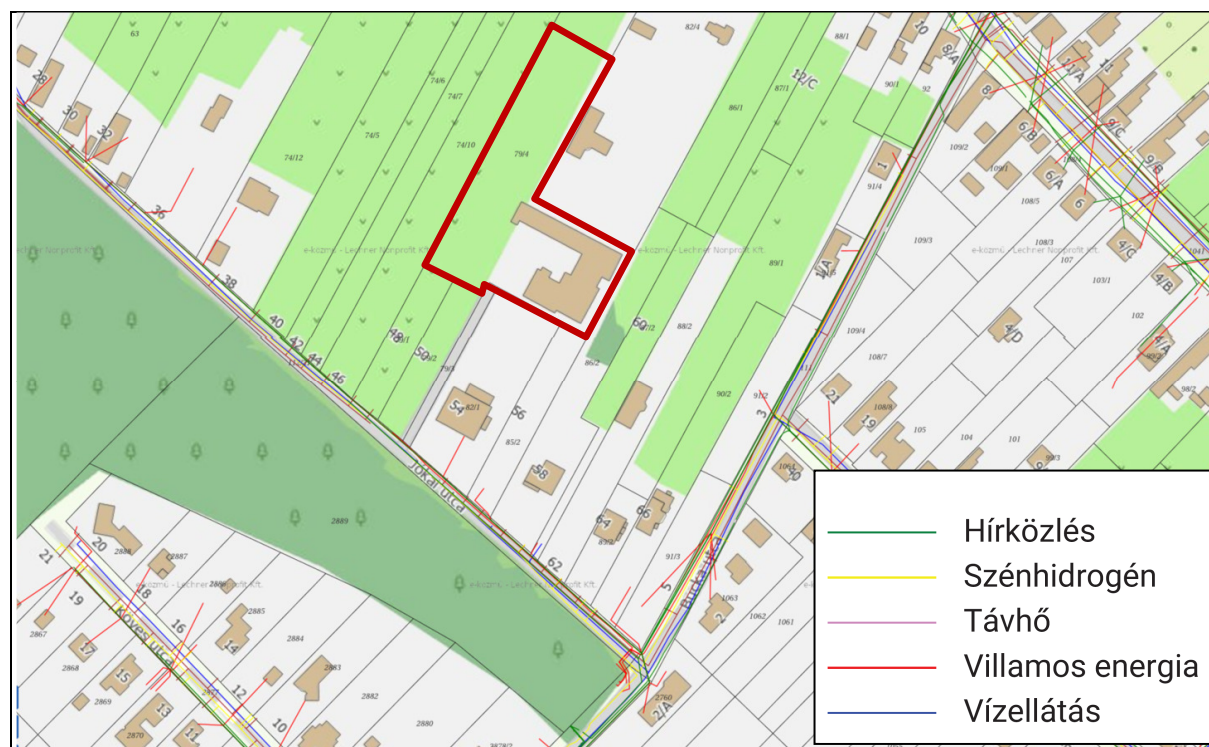
A Jókai utca jelenleg egy nem egészen 8 m széles telekkel rendelkező közterület, jó állapotú burkolattal. A telek szélesítése tervezett a szabályozási terv alapján, a tervezett szélesség 12 m. Jelenlegi forgalomszabályozás szerint 30 km/h sebességkorlátozású övezet, 7,5 t súlykorlátozással, ami alól a célforgalom mentesül.

A Jókai utca forgalma a Buckai utcán keresztül éri el az országos úthálózatot, ami esetünkben a Dózsa György utat jelenti. A Buckai utca szabályozási szélessége az érintett szakaszon 8-10 m.

Járda sem a Jókai utcában, sem a Buckai utcában nem épült ki, és a jelenlegi szabályozási szélességek mellett kétirányú forgalom esetén a rendelkezésre álló terület nem is teszik lehetővé a szabványoknak megfelelő kiépítést.

A telken belül a száraztészta üzemhez kapcsolódóan személygépjárművek és teherautók mozgását szolgáló utak, rámpák, rakodók, illetve a jogszabályi előírásoknak megfelelő számú parkolóhely került kialakításra, amelyet az alkalmazottak és az ügyfelek használhatnak. A telek közforgalom elől elzárt: a telekhatáron a kerítés vonalában elhelyezett távműködtetésű kártyás kapu révén a telek forgalma korlátozott és ellenőrzött.

Közművesítettség



A 79/4 hrsz telek teljes közműellátottsága biztosított. A Jókai Mór utca kiépített hírközlés, szénhidrogén (földgáz), villamos energia, vízellátó és vízvezető hálózattal rendelkezik.

1.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV LEÍRÁSA

Az épület jellemzői

A tervezett fejlesztés során a meglévő telephelyet bővítik. **Az III. ütem földszintes és részben tetőtér beépítéses épület.** A tervek szerint a bővítés egy, a jelenlegivel egybeépített, azzal azonos építészeti jegyeket viselő és léptékében is hasonló, szociális helységeket is magába foglaló, valamint gyártási és raktározási célú csarnok megépítésével valósul meg.

A III. ütem beépített nettó alapterülete 600 m², tervezett épületszárny átlagosan 46 m hosszú és a csarnok 13 m fesztávolságú magastetős épület.

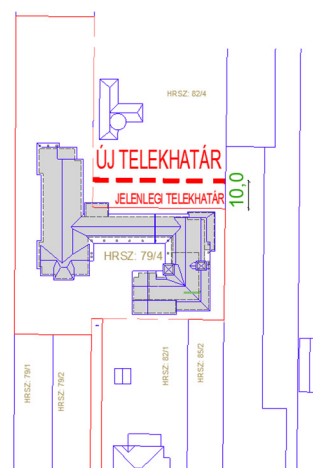
Az új szociális és irodarész 2 szintes, a személyzet számára tea-konyhát, általános wc blokkot, zuhanyzókat és öltözőket foglal magában, míg a 150 m² alapterületű emeleten irodák kapnak helyet.

A meglévő épületben (első épület+I. és II. ütem) a termelésben részt vevők száma várhatóan 8 fő. A tetőtéri szinten pedig várhatóan 5-7 fő. A III. ütem szerinti tervezett épületben a földszinti üzemi részen a termelésben várhatóan 15 dolgozó (5 nő, 10 férfi) fog részt venni egy műszakban. A tetőtérben az iroda részen a dolgozók létszáma várhatóan 6-8 fő.

Szükséges telekalakítás

Az építészeti tervektől eltérően a II. ütemben az épület északi oldalához egy kis raktárt „ragasztottak”. Ez az épületrész kívül esik az építési helyen, ezért, és a tervekben „kimaxolt” beépítettség miatt is az északi telekhatárral párhuzamosan, attól 10 m távolságra javasolt az északi telekhatárt eltolni. Ennek köszönhetően egyrészt építési helyre kerülhet az épületrész és a telek beépítettsége is megfelelően alakul a III. ütem megvalósulása során is.

A telekhatár eltolása nem érint olyan telekrészt, amin a „telek be nem építhető része” jelölés van.



A beépítés paraméterei

A telek jelenlegi területe 5240 m², a tervezett telekalakítás után + 484 m², összesen 5724 m².

	tervezett telekméret m ²	tervezett épület területe, m ²	telek tervezett beépítettség e	tervezett zöldfelület nagysága, m ²	tervezett zöldfelületi arány
új telek	5724	1682	29,1 %	2290	40 %

A tervezett épületmagasság 4,71 m.

Parkolás

A jelenleg még érvényes építési engedélyezési tervben a szükséges parkolók számát az OTÉK alapján számolták, azonban a hatósági eljárások során 2025. július 1-től a TÉKA 60. § az irányadó. A 60. § újszerű előírást tartalmaz a telepítendő fákra, fasorokra, az elektromos töltőállomásra és a megújuló energiaforrás műtárgyaira, ha azokat a parkolók árnyékolására használt műtárgyon helyezik el.

A TÉKA 4. melléklete 14. pontja szerint a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

A 60 § (12) bekezdés szerint az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához a TÉKA 5. melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani. Eszerint (13. sor) Ipari, üzemi, raktározási, logisztikai egység esetén minden megkezdett 10 munkahely után 1 db, azaz a tézsaüzem telkén 4-5 kerékpártároló elhelyezése kötelező.

A tervezett beépítést bemutató beépítési terv a tanulmányterv 2. pontja.

1.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

A közúthálózat és annak csomópontjainak fejlesztésére nincs szükség. A tervezési terület megközelítése gépjárművel közterületről jelenleg is biztosított a Jókai Mór utca felől közvetve, a 79/3 hrsz „közforgalom elől elzárt magánút” telkén keresztül.

A gépjárművek elhelyezése telken belül biztosított, illetve biztosítható.

A telek közműellátása biztosított.

A burkolt területekre hulló csapadékvíz összegyűjtése és megfelelő kezelése szükségszerű: a vízelvezetést hivatottak szolgálni a kiemelt szegélyek és a pontszerű víznyelő műtárgyak. A parkoló területéről összegyűjtött kőolajszármazékokkal szennyezett csapadékvizet egy minősített, kompakt olajfogó berendezésen átvezetve kerül megtisztításra, majd a telken belül elszikkasztásra. A tetőkről összegyűjtött csapadékvíz szintén szikkasztásra kerül.

A szárastészta üzem átalakítása és tervezett bővítése és nem igényli a humáninfrastruktúra fejlesztését.

1.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a védett, védendő örökségvédelmi területeket (régészeti), a táji és természeti értékeket, területeket, illetve az egyéb (környezetvédelmi, közmű) korlátozásokat. **A tervezési területet és környezetét nem érintik védelmi – korlátozási elemek.** A több ütemben tervezett fejlesztés olyan telken valósul meg, amelyet nem érint védett, védendő örökségvédelmi terület (épített, régészeti), táji és természeti értékek, terület, illetve egyéb (környezetvédelmi, közmű) korlátozás sem.

A tervezett fejlesztés célja a 79/4 hrsz telken működő száraztészta üzem bővítése és átalakítása a jogerős építési engedélyben foglalt szak- és társhatóságok kikötéseinek figyelembevételével.

A telek beépítettsége változik a több ütemben megvalósuló fejlesztés által: a burkolt felületek (épületek, utak, parkolók) aránya nő, s ezzel összefüggésben a zöldfelület aránya csökken. A HÉSZ előírásainak megfelelően azonban a be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket építési telkeken belül a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani. Azaz a jelenleginél egy intenzívebb zöldfelület jön létre.

Az általános szabályozást nézve a zöldinfrastruktúrával kapcsolatos legfontosabb magyar jogszabály a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről. Ez a rendelet 2024. október 1-től hatályos, és célja a települések zöldfelületeinek védelme, a biológiai sokféleség növelése, a klímaváltozással szembeni ellenálló képesség javítása, valamint a zöldfelületek minőségének és mennyiségének biztosítása. Hatályon kívül helyezi a korábbi fás szárú növények védelméről szóló rendeletet.

A rendelet 8. § (1) bekezdése szerint, ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

A rendelet szól a csapadékvízzel gazdálkodásról és a növényzet öntözéséről is (11-13. §). A tervek szerint a csapadékvizeket a telken belül a zöldfelületeken elszikkasztják, a tervezett megoldás a rendeletnek megfelel.

A HÉSZ építési helyre vonatkozó előírásai (telek be nem építhető része, vagy ahol ez nincs jelölve, ott az épületet a közterülethől számított 50 m-es sávban kell elhelyezni) biztosítják azt, hogy az üzem épületegyüttese a lakóépületektől általában nagyobb távolságra legyen. A rakodás túlnyomóan a belső udvarban tervezett. Az üzemi tevékenység épületen belül történik, határérték feletti zaj vagy levegőszennyezés várhatóan nem lesz.

Összességében tehát a tervezett fejlesztés nem okoz jelentős változást sem a környezetében, sem a környezeti elemek tekintetében.

1.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A térsztaüzem bővítését akadályozó szabályozási elemek

A 79/4 hrsz tervezési terület területhasználatát a tervezett fejlesztés nem módosítja, a hatályos TSZT szerinti **Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás megfelelő**, azaz a TSZT módosítása nem szükséges.

A 79/4 hrsz tervezési terület a hatályos HÉSZ szerint Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe sorolt, a telek nyugati részét a „**Telek be nem építhető része**” elnevezésű szabályozási elem érinti, amely **nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés III. ütemének jogerős építési engedélyben foglaltak szerinti megvalósítását**, azaz ebben a tekintetben a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása szükséges.

Az **Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe** sorolt 79/4 hrsz telken a hatályos HÉSZ előírások alapján a telek beépítési módja oldalhatáron álló; a legnagyobb megengedett

beépítettség mértéke 30 %; a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 50 %; a legnagyobb megengedett épületmagasság 5 m.

A tervezett beépítettség a jogerős építési engedélyben szereplő adatok alapján 29,97 %, a zöldfelületi arány 50,02 %. A megépült, a terveken nem szereplő épületrész, valamint az esetlegesen szükséges többletparkolók miatt a zöldfelületi arány 40 %-ra csökkentése szükséges.

Az építési helyre vonatkozóan az alábbi módosítások szükségesek.

- Amennyiben a telken nem kerül jelölésre a be nem építhető telekrész, hatályba lépne a HÉSZ 4. § (11) bekezdése, miszerint „az olyan lakó és településközpont vegyes építési övezetben fekvő telkeken, ahol a 2. mellékleten nincs jelölve a telek be nem építhető, hátsókertnek tekintett része, az épületeket az utcavonaltól, vagy magánút határától számított 50 m széles sávban kell elhelyezni, az ezen a sávon kívül eső terület hátsókert, ahol épület nem helyezhető el”. A térsztaüzem III. ütemként tervezett épülete nem helyezhető el teljes egészében az 50 m-es sávban, az előírás nem vonatkozhat az üzem telkére és épületeire.
- A meglévő épület kialakult előkertje 2,2 m.

A hatályos HÉSZ 14.§ (6) bekezdés előírásai alapján az Lf jelű falusias lakóterület építési övezetben kiegészítő rendeltetésként megengedett a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés céljára legfeljebb 50 m² nettó alapterületű, egy szintes építmény elhelyezése.

A fenti előírásnak a tervezett beruházás csak részben felel meg:

- a 79/4 hrsz telken működő száraztészta üzem nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés
- nem kiegészítő rendeltetésként van jelen,
- továbbá az üzemépület alapterülete és szintszáma alapján nem felel meg a hatályos HÉSZ fenti előírásainak.

A száraztészta üzem tervezett fejlesztés III. ütemének jogerős építési engedélyben foglaltak szerinti megvalósíthatósága érdekében módosítani szükséges a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és az annak mellékletét képező Szabályozási tervet.

A HÉSZ módosítás javaslata

1. A tervezett módosítás során egyrészt **a tervezési területet képező 79/4 hrsz telken törlésre kerül a szabályozási terven ábrázolt „telek be nem építhető része” jelölés.**

2. Másrészt csak **a térsztaüzem 79/4 hrsz telkére egy új Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezet kerül meghatározásra**, amely a beépítési előírások tekintetében – a zöldfelületi arány kivételével – megtartja a hatályos Lf-2 jelű építési övezet beépítési paramétereit, illetve lehetővé teszi a meglévő és tervezett beruházással kapcsolatos rendeltetések elhelyezését.

A legkisebb megengedett zöldfelületi arány mértéke a hatályos 50 % helyett 40 % mértékben kerül meghatározásra annak érdekében, hogy a területen belül az üzemi működéshez szükséges burkolatok és a rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyek (gépjármű és kerékpár) megfelelően elhelyezhetők legyenek. A csökkenés

kompenzálható a zöldfelület igényes, háromszintű növényállományú, intenzívebb zöldfelületként történő kialakításával.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

A Helyi Építési Szabályzat lakóterületek beépítésének szabályairól szóló 14. § előírásai kiegészülnek az újonnan megállapított Lf-3 falusias lakóterület építési övezet előírásaival.

14.§

„(9) Az Lf-3 építési övezetben

a) a fő rendeltetésként is elhelyezhető a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület, méretkorlátozás nélkül,

b) az előkert 2 m,

c) nem kell alkalmazni a 4. § (11) bekezdést.”

Az építési övezetek, övezetek beépítési határértékeit tartalmazó HÉSZ 1. melléklete 1. Falusias lakóterületek építési övezetei táblázata kiegészül az alábbi új 7. sorral.

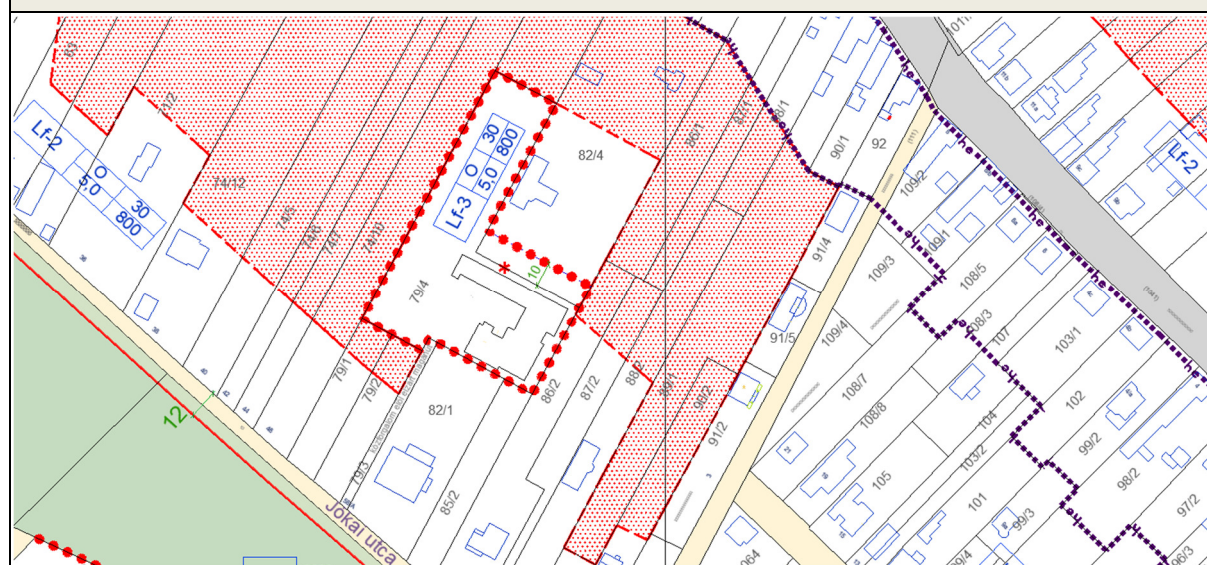
1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési	beépítés	az építési telek				az épület
2.	övezet jele	módja	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			területe	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
5.	Lf-1	SZ	2000	25	30	50	5
6.	Lf-2	O	800	14	30	50	5
7.	Lf-3	O	800	14	30	40	5

Az Lf-3 építési övezet területe a megnövelt telekterület.

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV – TERVEZET



m 1:500



58

SZÁRAZTÉSZTA ÜZEM BŐVÍTÉS III. ÜTEM

LAKÓÉPÜLET
P+F

JÓKAI UTCA
HRSZ: 112/21

FELSZÍN FELETTI TŰZCSAP
VÍZHOZAM 600l/perc

3. LÁTVÁNYTERVEK

A látványterveket a tézstaüzem bővítéséhez készült építési engedélyezési terv készítője, a Quadrum Kft. (felelős építész tervező: Balassa Endre) készítette.



4. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI

A) Méptv 92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé

A jelen Telepítési Tanulmánytervben a 79/4 hrsz telekre bemutatott tervezett fejlesztés sem közlekedési, sem közművesítési, sem egyéb szempontból nem igényel közfejlesztést.

B) Méptv 92. § (4) a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása

A telepítési tanulmányterv alapján a térsztaüzem bővítéséhez szükséges településrendezési változtatások a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik. A településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A telepítési tanulmányterv megrendelője, a településrendezési szerződés szerződője vállalja a helyi építési szabályzat a 79/4 hrsz telekre vonatkozó módosítása tervezési költségeinek viselését.

D) Méptv. 92. § (4) c) alapján a 120/2021. (XI. 25.) KT határozat által előírt településfejlesztési hozzájárulás mértékének meghatározása és annak megfizetésének vállalása.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) 92. § (1) bekezdés szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2021. (XI. 25.) KT-határozatában (továbbiakban KT határozat) „a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan - általános érvénnyel – az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írja 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, amelynek részletes tartalmi követelményeit a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg,	jelen tanulmányterv a feltételnek való megfelelést szolgálja
➤ a telepítési tanulmányterv önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatában vállalnia kell, hogy a megengedett beépítési százalékkal , a Fejlesztési	Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 120/2021. (XI. 25.) KT-határozata 2. bekezdése a telepítési tanulmányterv tartalma szerinti változtatásokra nem egyértelműen vonatkoztathatók.

Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen be az önkormányzat számlájára,	a figyelembe vehető adatokat lentebb szolgáltatjuk
➤ a szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.”	a költségviselésre vonatkozó nyilatkozat a telepítési tanulmányterv 1. melléklete

A KT határozat 2. feltétele szerint fizetendő összeg („**a megengedett beépítési százalékkal**, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/nm összeget fizessen „) számítása során figyelembe vehető adatok az alábbiak.

1. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása az alábbi változásokat jelenti:

- az OTÉK szerint a falusias lakó övezetben megengedett, Szada helyi építési szabályzatában korlátozottan megengedett, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági rendeltetésre vonatkozó helyi korlátozás feloldása a 79/4 hrsz telekre vonatkozóan,
- a 79/4 hrsz telken jelölt „telek be nem építhető része” jelölés „levétele” a telekről,
- az építési hely (előkert, hátsóker) olyan szabályozása, ami megfelel a kialakult állapotnak és lehetővé teszi a III. ütemre tervezett épület elhelyezését,
- az építési övezet beépítési határértékei közül a zöldfelületi arány 50-ről 40 %-ra csökkentése, a rendeltetéshez alkalmazkodva.

A változtatásokat számba véve látható, hogy azok nem irányulnak a telek legnagyobb megengedett beépíthetőségének növelésére, a feltétel szerinti alapterület-növekedés nincs.

2. Az építési engedély III. üteme nem építhető meg a jelenlegi tervek szerint akkor, ha a telek be nem építhető része jelölés a hatályos szabályozás szerint érinti a 79/4 hrsz telket, de **más elrendezésben beépíthető a telek egy ugyanakkora (1682 m²) alapterületű épülettel.**

3. A telek be nem építhető részén tervezett **III. ütem épületrésznek a bruttó beépített alapterülete 684 m².**

4. A 79/4 hrsz telek és egyben **az új Lf-3 építési övezet tervezett területe 5724 m², a telken a be nem építhető telekrészként jelölt rész 3283 m²,** ami részben zöldfelületként, részben burkolt felületként alakítható ki a hatályos szabályozás szerint.

A MAGYAR ÉPÍTÉSZETI TÖRVÉNY KÖVETELMÉNYE SZERINTI NYILATKOZAT(OK) A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV MELLÉKLETE(I).