

# **SZADA**

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**ÉS**

**A SZABÁLYOZÁSI TERV**

**MÓDOSÍTÁSA**

**AZ IPARI PARK**

**KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETÉN**

**(4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20 ÉS A 4333/24 HRSZ  
TELKEK)**

**A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti  
véleményezési dokumentáció**

**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

**2020. október**

# S Z A D A

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

É S

A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

AZ IPARI PARK FEJLESZTÉSI TERÜLETÉN  
(4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20 és a 4333/24 hrsz telkek)

---

2020. október

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

---

**Megrendelő :** Szada Nagyközség Önkormányzata  
2111 Szada, Dózsa György út 88.

**Tervező :** TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.  
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.  
Tel: 0620-244-8492  
e-mail: tervezes@tt1.hu

---

**Településtervező:**

**Nemesánszky Ildikó**      **TT/1 01-1641**  
okl. építészmérnök

**Tájrendezés és zöldfelületek**

**Auer Jolán**      **TK/1, TT/1 01-5003**  
okl. tájépítész

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

## RENDELET-TERVEZET

Szada Nagyközség Önkormányzat Polgármesterének  
.../2020. ( . ) önkormányzati rendelete

Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009. (06.10.) számú rendelet  
módosításáról

Szada Nagyközség Polgármestere - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett vészhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdés szerint Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

### 1. §

(1) Szada Község Önkormányzat Képviselő-testületének Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009. (06.10.) számú rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 12. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekkerület), az építési övezetekhez tartozó minimális telekszélesség-telekmélység és minimális zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbi táblázatban szerepel:

Egyéb gazdasági terület

| ÖVEZETI BESOROLÁS<br>építési övezet jele |    |      | az építési telek       |                      |                        |                      | az épület                   |
|--|----|------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
|  |    |      | legkisebb kialakítható |                      | legnagyobb megengedett | legkisebb kötelező   | legnagyobb megengedett      |
|  |    |      | területe               | szélessége /mélysége | beépítés mértéke       | zöld-felület mértéke | építmény-magasság min./max. |
|  |    |      | m <sup>2</sup>         | m                    | %                      | %                    | m                           |
| Gip-1                                    | SZ | 50   | 5000                   | 50/60                | 50                     | 25                   | 3,5/15,0                    |
|  | 15 | 5000 |                        |                      |                        |                      |                             |
| Gip-2                                    | SZ | 50   | 5000                   | 50/60                | 50                     | 25                   | 3,5/10,0                    |
|  | 10 | 5000 |                        |                      |                        |                      |                             |
| Gip-1                                    | SZ | 50   | 5000                   | 50/60                | 50                     | 30                   | 3,5/12,0                    |
|  | 12 | 5000 |                        |                      |                        |                      |                             |
| Gip-4                                    | SZ | 70   | 5000                   | 50/60                | 70*                    | 10*                  | 3,5/15,0                    |
|  | 15 | 5000 |                        |                      |                        |                      |                             |
| Gip-5                                    | SZ | 50   | 1500                   | 22/30                | 50                     | 25                   | 3,5/10,0                    |
|  | 10 | 5000 |                        |                      |                        |                      |                             |

(2) A HÉSZ 12. §-a a következő (8)-(12) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Gip-4 és Gip-5 építési övezetben a csapadékvizeket a telken belül el lehet szikkasztani.

(9) A Gip-4 építési övezetben az előkert 10 m, az oldalkert 7,5 m, a hátsókert 7,5 m.

(10) A Gip-5 építési övezetben kivételesen elhelyezhető

a) sport rendeltetés,

b) üzemanyagtöltő állomás.

(11) A Gip-5 építési övezetben az előkert általában 5 m, az Ipari Park utcával határosan 10 m, az oldalkert 5 m, a hátsókert 7,5 m.

(12) A Gip-5 építési övezetben a magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 7 m-nél.”

## 2. §

A HÉSZ 31. § b) pontja a következő *bc)* alponttal egészül ki:

„*bc)* 1.3. melléklet: Szada, Ipari Park kiemelt fejlesztési területének szabályozási terve (M 1:2000)”

## 3. §

A HÉSZ 1.3. melléklete helyébe a rendelet melléklete lép.

## 4. §

A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Szada, .....

Pintér Lajos  
polgármester

dr. Filó-Szentes Kinga  
jegyző

**Közzétételi záradék:**

**Ezt a rendeletet .....napjától közzétettem.**

**Szada, .....**

dr. Filó-Szentes Kinga  
jegyző

melléklet a ..../..... (.....) ök. rendelethez

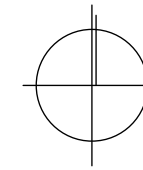
1.3. melléklet Szada Helyi Építési Szabályzatához

# SZADA

## SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

### AZ IPARI PARK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETÉN

#### M 1: 2000



#### JELMAGYARÁZAT

- A melléklet területi hatálya
- Alaptérképi elemek**
  - belterületi földrészlet határ
  - külterületi földrészlet határ
  - alrészlet határ
  - épület
  - nyilvántartási térképen nem feltüntetett épület
  - lábon álló tető, árkád, előtető
  - ideiglenes épület, sátor
  - fekvéshatár
- Kötelező szabályozási elemek**
  - szabályozási vonal
  - övezet, építési övezet határa
  - | Építési övezet jele | Beépítési mód       | Max. beépítési % |
|---------------------|---------------------|------------------|
|                     | Max. épületmagasság | Min. telekméret  |
- Javasolt elemek**
  - javasolt telekhatár
  - javasolt megszüntetés
  - kerékpárút

Megrendelő :

**Szada Nagyközség Önkormányzata**  
2111 Szada, Dózsa György út 88.

Tervező :

**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.  
e-mail: tervezes@tt1.hu  
tel: 0620/244-8492

településrendezés:

NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 01-1641

tájrendezés, környezetvédelem:

AUER JOLÁN Tk 01-5003

**SZADA  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK  
MÓDOSÍTÁSA**

**AZ IPARI PARK  
KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETÉN**  
(4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20 ÉS A 4333/24 HRSZ TELKEK)

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS  
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

2020. október

## Tartalom

|   |    |
|---|----|
| 1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA.....  | 3  |
| 2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT).....   | 4  |
| 2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, REGIONÁLIS ÖSSZEFÜGGÉSEK.....            | 4  |
| 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK.....                                    | 5  |
| 2.2.1. Településrendezési előzmények .....  | 5  |
| 2.2.2. Településfejlesztési koncepció .....                                       | 5  |
| 2.2.3. A hatályos településszerkezeti terv .....                                  | 6  |
| 2.2.4. Szada helyi építési szabályzata.....                                       | 7  |
| 2.2.5. A hatályos szabályozási terv .....   | 9  |
| 2.2.6. A tervezési terület a területrendezési tervekben.....                      | 9  |
| 2.3. SZADA GAZDASÁGA.....   | 10 |
| 2.3.1. Népeség.....   | 10 |
| 2.3.2. Foglalkoztatottság, képzettség .....                                       | 10 |
| 2.3.3. Az Ipari Park szerepe Szada gazdaságában, az Ipari Park vállalkozásai..... | 11 |
| 2.4. TÁJI, TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER.....                       | 13 |
| 2.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET .....  | 14 |
| 2.5.1. A tervezési terület környezete .....                                       | 14 |
| 2.5.2. A kiemelt fejlesztési terület .....  | 15 |
| 2.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....  | 19 |
| 2.7. KÖZLEKEDÉS, JELENLEGI HÁLÓZATOK.....   | 20 |
| 2.7.1. Közúti megközelíthetőség.....  | 20 |
| 2.7.2. Kötőtpályás közlekedési hálózat.....                                       | 20 |
| 2.7.3. Községi közlekedési hálózat.....   | 20 |
| 2.7.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség.....                              | 21 |
| 2.7.5. Rakodás.....   | 21 |
| 2.7.6. Parkolás .....   | 21 |
| 2.8. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....                                  | 23 |
| 2.9. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK .....  | 23 |
| 3. HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS .....   | 24 |
| 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....  | 25 |
| 4.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEN.....                   | 25 |
| 4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....  | 30 |
| 4.4. TÁJVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK .....  | 30 |
| 4.4.1. A zöldfelületek előírásai.....   | 30 |
| 4.4.2. Zöldfelület-rendezési javaslatok .....                                     | 30 |
| 4.4.3. KÖZLEKEDÉS .....   | 32 |
| 4.4.4. KÖZMŰVESÍTÉS, HÍRKÖZLÉS.....   | 32 |
| 4.4.5. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK .....   | 32 |
| 1. melléklet FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS .....  | 34 |
| 2. melléklet OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM .....                                   | 37 |
| 3. melléklet A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN .....  | 39 |

## 1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Szada dinamikusan növekvő lélekszámú település, ahol a lakosság számbeli növekedése mellett a gazdaságban betöltött szerepe is egyre jelentősebb.

Az átgondolt településfejlesztésnek köszönhetően a gazdasági fejlődés egyik meghatározó helyszíne a lakott területektől távol eső, az M3 gyorsforgalmi útról lakó- és vegyes területek érintése nélkül megközelíthető ipari park. Az ipari park lassan teljesen beépül. Az ipari park egy részét a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, alapvetően az alábbi okból.

A BioTech USA Kft. (és a vagyonkezelő cége, a JLM PowerLine Kft., a továbbiakban együttesen a BioTech USA Kft.) tovább szeretné bővíteni a szadai telephelyet. A beruházás, mely közel 600-700 millió forint befektetését igényli, lehetőséget ad a gyártói és raktározási kapacitás növelésére, továbbá a jelenlegi 400-450 főhöz képest kb. 50-55 további munkavállaló foglalkoztatására Szadán. A beruházás megvalósítására az egyes megkeresett szakhatóságok előzetes hozzájárulásukat adták.

A vállalkozás a 4333/24. hrsz-ú telken (Ipari Park út 8-10. és 12-14.) működik. Emellé idén, 2020. júliusban megszerezte a szomszédos 4333/21. hrsz-ú telek tulajdonjogát is.

A beruházás tervezett volumene még a két telek összevonása után is meghaladja a hatályos helyi építési szabályzat beépítési határértékeit, további telekterület-bővítésre nincs lehetőség, ezért a vállalkozás a településrendezési eszközök módosítását kérte úgy, hogy **a megengedett legnagyobb beépítettségi arány 70%, a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 10 % legyen.** Minkét határérték eltér az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 4. mellékletében az ipari övezetekre meghatározott határértékektől.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II. és III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A településrendezési eszköz véleményezési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 28. § (3) bekezdés szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a 40. § (8) bekezdése szerinti esetben a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter záró szakmai véleményében hozzájárul.

Szada településnek fontos, koncepcionális célja a helyi vállalkozások támogatása, ezért az önkormányzat a BIOTECH USA fejlesztése érdekében a változtatás kezdeményezőjével településrendezési szerződést kötött.



Ezen túl az önkormányzat szeretné a lakosság felé nyújtott szolgáltatásokat támogatni. Az ipari parkban egy üzemanyag-töltő állomás és egy több pályát magában foglaló teniszcentrum üzemel, mindkettő az önkormányzat 4333/20 hrsz. telkén (Ipari Park út 2.). Az önkormányzat a két rendeltetés számára külön telket tervez kialakítani, ehhez a legkisebb kialakítható telekméretet 1500 m<sup>2</sup>-ben kell meghatározni a hatályos 5000 m<sup>2</sup> helyett.

A település számára fontos változtatások területét a képviselő-testület **a 78/2020. (VII. 23.) KT-határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**, a településrendezési eszközök módosítása beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A településrendezési eszköz véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás szerint kerül lefolytatásra.

## 2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT)

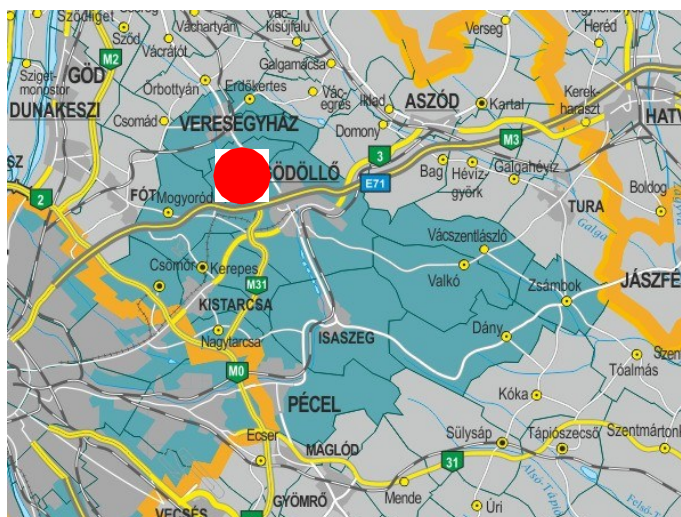
### 2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, REGIONÁLIS ÖSSZEFÜGGÉSEK

Szada a Duna bal partján, a főváros agglomerációjában található település.

A Gödöllői járás és a Gödöllői kistérség része.

Szomszédos települések: Veresegyház, Gödöllő, Mogyoród.

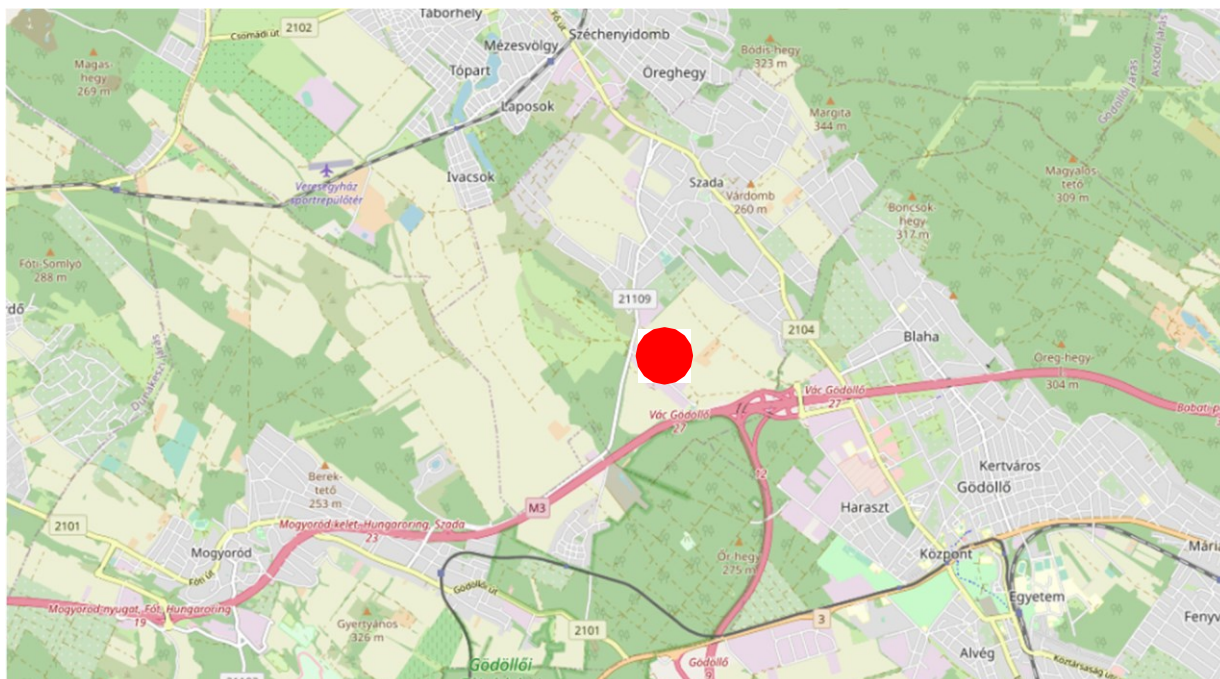
Minden szomszédjával van közvetlen közúti kapcsolat az országos közúthálózaton keresztül.



forrás: <http://www.jaras.info.hu/lap/godolloi-jaras>  
2015

A tervezéssel érintett 4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20, és 4333/24 hrsz. telkek Szada ipari parkjában, a 21109 j. települési összekötő útról nyíló Ipari Park utcából közelíthetők meg. Az M3 autópálya mogyoródi un. 23-as csomópontjától a közúton mért távolság megközelítőleg 3-3,5 km, a gyorsforgalmi út belterület érintése nélkül, 15 percen belül van.

A tervezési területnek közvetlen vasúti kapcsolata nincs. A veresegyházi vasútállomás távolsága közúton 5 km, a gödöllői megközelítően 9 km, mindkettő az érintett települések településközpontjain keresztül érhető el.



A nagyközség lakossága a helyben nem fellelhető intézményeket, szolgáltatásokat és a munkahelyeket a környező városokban, elsősorban Veresegyházán, Gödöllőn, Fóton, illetve Budapesten találja meg, ugyanakkor néhány ipari vállalkozás jelentősebb számú munkaerőt vonz a környező településekről.

## 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 2.2.1. Településrendezési előzmények

Szada teljes közigazgatási területére először 1999-ben hagytak jóvá OTÉK alapú szabályozási tervet. 1999-től 2005-ig a község kedvező földrajzi helyzetéből és jó adottságaiból következő népességnövekedése miatt több kisebb terület fejlesztése érdekében rész-szabályozási tervek készültek.

2005-ben kezdődött Szada teljes közigazgatási területére a Településrendezési terv felülvizsgálata. A Településfejlesztési koncepciót a Képviselő-testület **az 58/2006. (IV.03.) önkormányzati határozattal** fogadta el. A Településfejlesztési koncepcióra támaszkodó **Településszerkezeti terv a 21/2008. (III. 03.) önkormányzati határozat** melléklete. 2008. márciusában folytatódott a munka a HÉSZ és a Szabályozási terv felülvizsgálatával, a több részterületre készült szabályozási terv egységes szerkezetbe dolgozásával, melyet Szada Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **9/2009.(VI.10.) önkormányzati rendelettel** állapított meg.

A szabályozási terv készítésének időszakában (2006–2009) az Ipari Park már kialakult telekstruktúrával rendelkezett, de még csak néhány telket építettek be addigra.

### 2.2.2. Településfejlesztési koncepció

A Településfejlesztési koncepció a fejlesztési, rendezési elhatározások, törekvések, szándékok leírását tartalmazza. Szada távlati szerepkörét a következőkben foglalta össze:

„Szadát kedvező táji-, természeti-, épített környezeti, valamint kulturális-, művészeti-, szellemi értékei, jelentős saját gazdasági területei (Ipari Parkja), Gödöllő város és Budapest közelsége miatt dinamikus növekedés jellemzi. Rövid- és hosszútávú cél, hogy a környező települések magas szintű ellátási rendszerének igénybevételével, a

saját, jó minőségű alapellátást biztosító intézményi hálózatának tovább építésével, a helyben foglalkoztatás lehetőségeinek növelésével, otthonos, hagyományokat is megőrző falusias és az új igényeknek megfelelő kertvárosias jellegű, 7000-8000 fős településsé fejlődjön a következő 10-15 év során. Fontos, hogy a fejlesztések mindig a növekedés mértékével arányosan és a meglévő értékek megőrzésével valósuljanak meg.”

Szadán – a pozitív jövőkép elérése érdekében – több fontos tennivaló, feladat fogalmazódott meg. A Településfejlesztési koncepció 10 pontban foglalta össze a feladatokat, melyből a 8. pont a gazdasági-ipari területekről szól:

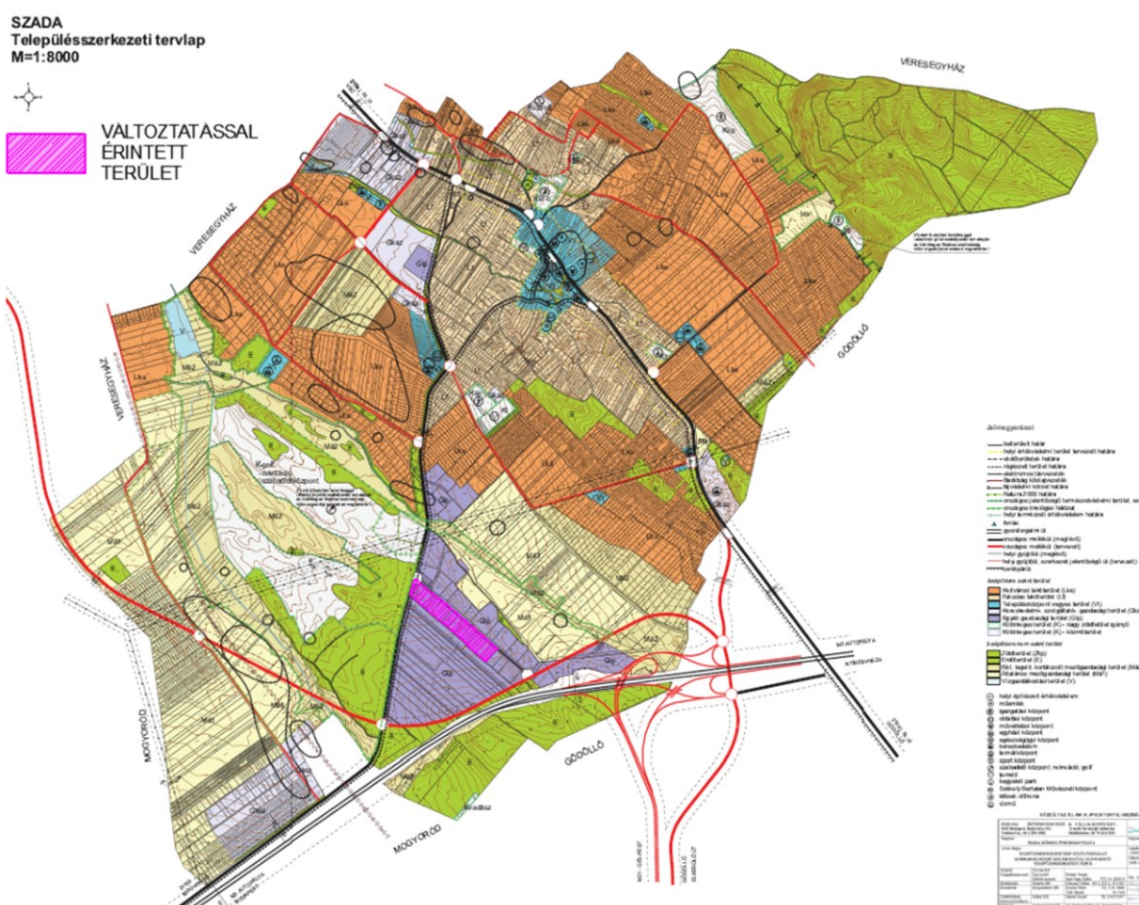
„8. A már kijelölt gazdasági – ipari – területek bővítése, rendezése a népességmegtartó erő növelése érdekében. Az iparterület bővítés számára megfelelő szabályozással, terület-előkészítéssel kell új lehetőségeket biztosítani. Folyamatos munkahelyteremtéssel érhető el elsősorban, hogy a településen a helyben foglalkoztatás emelkedjen, a ma is itt élők és az idetelepülők munkahelyi elingázása miatt a község ne váljon „alvótelepüléssé”.”

A felvázolt jövőkép eléréséhez a következő legfontosabb lépések – un. kitörési pontok - között az alábbi megállapítás is szerepel:

„a meglévő iparterület beépítése, bővítése, új területek kialakítása, rendezése, munkahely teremtő környezetbarát beruházások támogatása, távmunkában való részvétel lehetőségének megteremtése”

### 2.2.3. A hatályos településszerkezeti terv

A hatályos TSZT tervlapja a változás területével



A település gazdaságában jelentős szerep jut az ipari szektornak. Ez megjelenik a településszerkezeti terven. Ipari területhasználat tervezett az Ipari Park besorolású, folyamatosan beépülő, rendezett iparterületen (ennek része a változtatási szándékkal érintett terület), a volt Tsz major helyén átépült iparterület és a Vasút utca mellé települt korábban Nordenia Hungary, most Mondi telephely. A településszerkezeti tervben a meglévő iparterületek környékén a továbbfejlődés irányai is meghatározottak.

Az Ipari Park a Mogyoród felé vezető Székely Bertalan út és a tervezett elkerülő út által lehatárolt háromszögben az ipari park bővítése tervezett, a bővítés azonban jelenleg akadályokba ütközik.

Az ipari park megközelítését a 21109 j. út biztosítja. A településszerkezeti terven jelölésre került még az országos úthálózati elemként tervezett un. elkerülő út, amelyen keresztül az M3 gyorsforgalmi út még rövidebb úton is elérhető lesz.

A TSZT-n az Ipari Park utca helyi meglévő gyűjtőút.

A 21109. j. országos út mellett kerékpárút tervezett (ennek az északi része, az ipari park utcáig elkészült), amely az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTTrT) szerint az országos hálózat része lesz. A meglévő és tervezett kerékpárút-szakaszokat a településszerkezeti tervlap jelöli.

#### **2.2.4. Szada helyi építési szabályzata**

Szada helyi építési szabályzatát 2009-ben állapították meg, az akkor hatályos OTÉK-on alapul. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdés szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2021. december 31-ig alkalmazható. A 45. § (2) bekezdés szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá **a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2021. december 31-ig történő módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.** A (3) bekezdés szerint, ha a település vonatkozásában - az (1) és (2) bekezdésben meghatározottak szerint - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épülő településrendezési eszköz hatályos, a hatósági eljárások során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit (II. és III. fejezet) és jelmagyarázatát, valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni.

**A továbbiakban látni fogjuk, hogy a 2012. 08. 06-án hatályos OTÉK több, a tervezett fejlesztések szempontjából lényeges vonatkozásban eltér a 2012. 08. 06-án hatályostól.**

A tervezési terület az OTÉK 20. § (2) bekezdés 2. pont szerinti „egyéb” ipari terület övezete. A HÉSZ a 12. §-ban szabályozza az egyéb ipari területet, az ipari parkban alkalmazott övezet a Gip-1.

**„Gip-e jelű egyéb ipari övezet**

**12. §**

- (1) *A Gip jelű építési övezet területe elsősorban gazdasági célú ipari építmények, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.*
- (2) *A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:*
  - *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,*
  - *szociális épület.*
- (3) *Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.*
- (4) *Az előkert, oldalkert és hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem alakítható ki szabadtéri tevékenység területe, terepszint alatti építmény, továbbá nem helyezhető el melléképítmény, kivéve:*
  - a) *porta*
  - b) *kukatároló*
  - c) *kirakat és reklám*
- (5) *A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.*
- (6) *A Gip övezetekben a telkek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-án háromszintű (gyep-, cserje-, és lombkoronaszint együttesen) növényzetet kell telepíteni és fenntartani.*
- (7) *A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, max. beépítési százalék, min./max. építménymagasság, min. telekterület), az építési övezetekhez tartozó min. telekszélesség-telekmélység és min. zöldfelületi százalék a szabályozási terven és az alábbi táblázatban szerepel:*

**Egyéb gazdasági terület**

| <b>ÖVEZETI BESOROLÁS</b><br><i>építési övezet jele</i> |           |                      | <b>az építési telek</b>       |                                 |                               | <b>az épület</b>           |                                   |
|--|-----------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
|  |           |                      | <i>legkisebb kialakítható</i> |                                 | <i>legnagyobb megengedett</i> | <i>legkisebb kötelező</i>  | <i>legnagyobb megengedett</i>     |
|  |           |                      | <i>területe</i>               | <i>szélessége/<br/>mélysége</i> | <i>beépítés mértéke</i>       | <i>zöldfelület mértéke</i> | <i>építménymagasság min./max.</i> |
|  |           | <i>m<sup>2</sup></i> | <i>m</i>                      | <i>%</i>                        | <i>%</i>                      | <i>m</i>                   |                                   |
| <b>Gip-1</b>   | <b>SZ</b> | <b>50</b>            | 5000                          | 50/60                           | 50                            | 25                         | 3,5/15,0                          |
|  | <b>15</b> | <b>5000</b>          |                               |                                 |                               |                            |                                   |

A HÉSZ TELEPÜLÉSRESZEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI-t a IV. fejezetben, a 30. §-ban állapítja meg (nem tartozik hozzá térképi lehatárolás). A (3) bekezdés szerint „Az Ipari Park területének sajátos építési előírásai:

Gip-1 és Gip-2 jelű építési övezetben

- a) A területen kivételesen csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás(ok) helyezhetők el.
- b) Az épületek alapincézhetők.

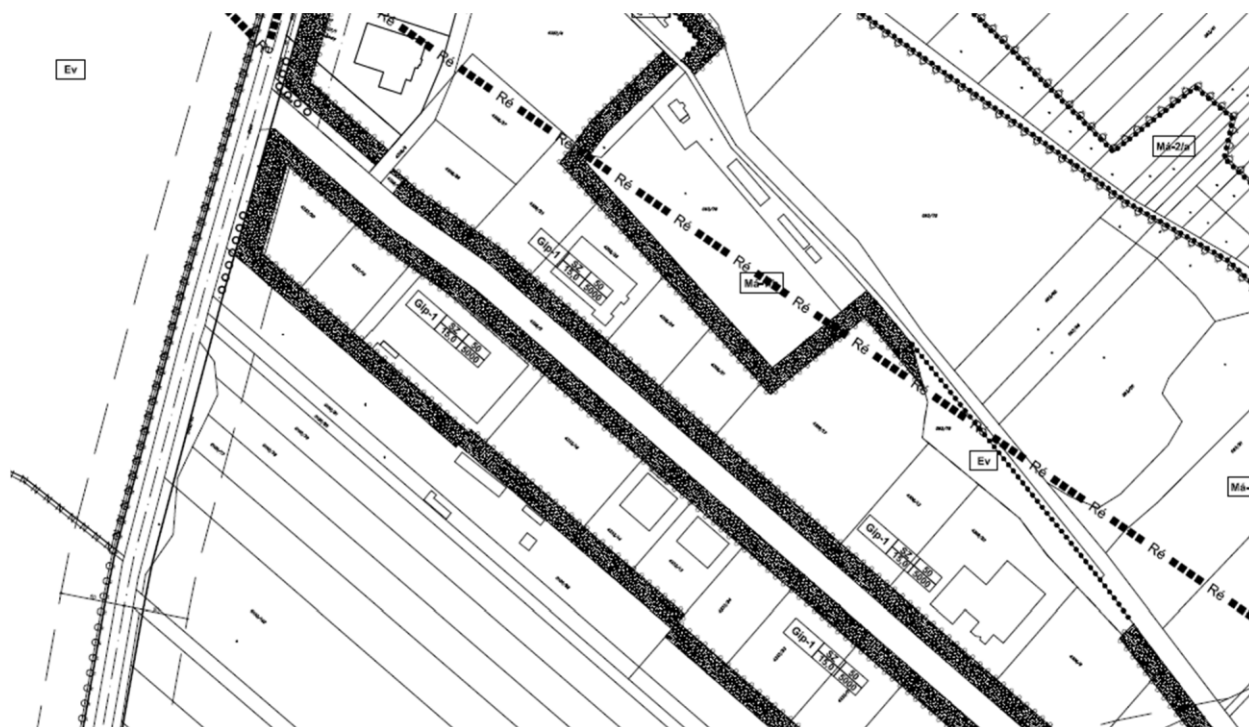
c) A szabályozási terven jelölt védősávokat min. 15m szélességben kell kialakítani, kétszintes (cserje, fa) növényzettel.

d) Gépkocsi-tárolót csak a főépülettel egy tömegben lehet kialakítani.”

Az ipari parkban (Gip- övezetben az elő, oldal és hátsókert mérete nincs meghatározva, de a 30. § (3) bekezdés c) alapján a kialakult gyakorlat az, hogy az elő- és hátsókert 15 m.

### 2.2.5. A hatályos szabályozási terv

A szabályozási terv a HÉSZ 1. melléklete, léptéke 1:4000. A tervezési terület vonatkozásában a településszerkezeti tervben kijelölt beépítésre szánt területek Gip-1 építési övezetként szabályozottak.



A tervezési területet a hatályos szabályozási terv szerint az országos mellékút útszabályozása, valamint az építési telkeken belül ültetési kötelezettségüként jelölt sávok érintik.

A tervezett országos mellékút tervezett szabályozási szélessége 30 m, a jelenlegi út-telekhez képest szimmetrikusan tervezett szélesítéssel. A szélesítés miatt a 4333/12 hrsz. telekből 7,5 m széles sáv útterület lesz.

Az építési telkeken belül ültetési kötelezettségüként jelölt sáv az elő-és hátsókertekben 15 m széles, az országos mellékút mentén 20 m széles. Az útmenti 20 m széles sáv a 4333/12 hrsz. telek útszélesítés után fennmaradt részét teljesen lefedi, így a földhivatalban ipartelepként nyilvántartott telek a szabályozás következtében beépíthetetlen.

A tervezett kerékpárutat a szabályozási terv is feltünteti.

### 2.2.6. A tervezési terület a területrendezési tervekben

A tervezési terület helyét, érintettségét a területrendezési tervekben (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a kiegészítő MvM rendelet) a 3. mellékletben mutatjuk be.

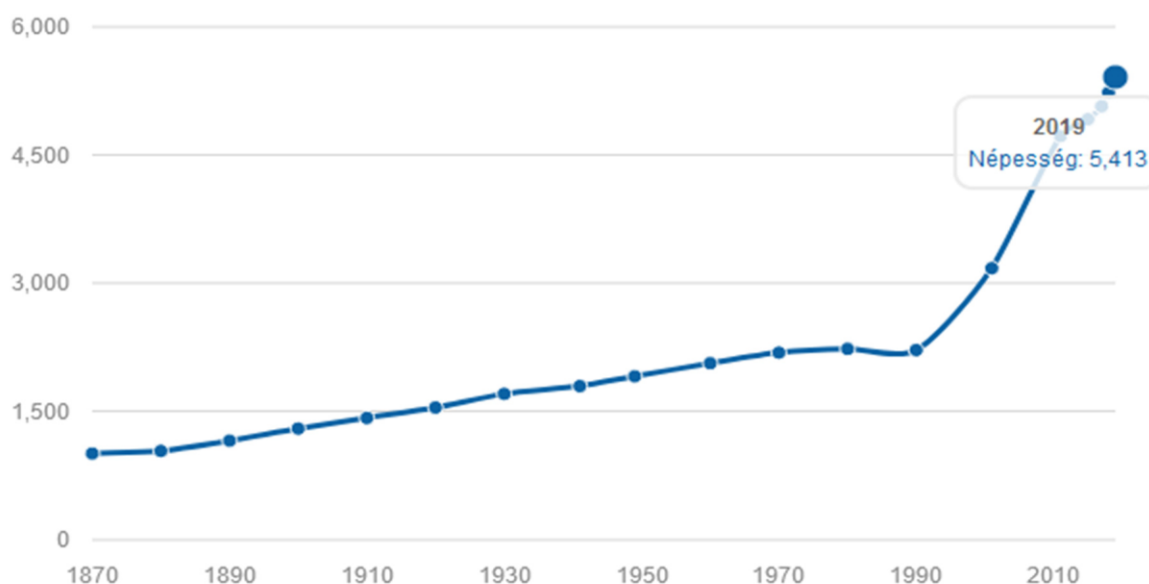
## 2. 3. SZADA GAZDASÁGA

### 2.3.1. Népeség

Szada népesége a rendszerváltás óta dinamikusan növekszik. A lakosság száma a XX század utolsó évtizedében 3,32%/évvel, a XXI. század első évtizedében még ennél is gyorsabban, átlagosan 4,05 %/évvel nőtt, miközben a gödöllői járás népesége 1990-2001 között +1.66 %/év, 2001-2011 között +1.86 %/évvel változott. 2011-től Szadán a növekedés lassult, de nem állt meg (1,03 %/év), 2015-2017-ben 1,53 %, majd az utóbbi 2 évben soha nem látott növekedésnek indult (.2017-2018: **+1.53 %/év**, 2018-2019: **+3.5 %/év**)

Szada népesége 2015-ben 4918 fő volt, 2019-ben 5413 fő, 2020-ban megközelítőleg 5600 fő lehet.

Szada népeségének alakulása 1870-től 2019 -ig (fő)<sup>[1] [2]</sup>



forrás: nepesseg.com

### 2.3.2. Foglalkoztatottság, képzettség

Szadán évek óta kevés a nyilvántartott álláskeresők száma, kevesebb, mint az országos átlag fele 2014-ben, harmada 2020. januárjában és újra megközelítően a fele 2020. szeptemberében.

Foglalkoztatottsági adatok a 2014. évben:

|       | teljes népeség 2015. január 1-én fő | munkavállalási korú népeség fő | nyilvántartott álláskeresők éves átlagos zárónapi száma fő | nyilvántartott álláskeresők aránya a munkavállalási korú népeséghez viszonyítva % | arány szám *** |
|-------|-------------------------------------|--------------------------------|--|---|----------------|
| Szada | 4918                                | 3146                           | 88   | 2,8   | 0,46           |

forrás: nfsz.munka.hu

2020. januárjában az országos tendenciáknak megfelelően igen kevés munkanélküli volt, ismert okokból ez a helyzet romlott 2020. szeptemberére. Pest megye, de még inkább Szada a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak nagy vesztese, a munkanélküliség több, mint duplájára nőtt, de az országos relatív mutatóhoz viszonyított arány is 0,3-ról 0,54-re.

2020. január 20-án:

| Pest megye települései | Nyilvántartott össz. fő | Foly.nyilv. hossz>365 nap | Járadék tip.ell. fő | Segély tip.ell. fő | FHT, RSZS fő | Munkav. korú népes. fő* | Relatív mutató** % | Arányszám*** |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| SZADA                  | 43                      | 13                        | 13                  | 3                  | 7            | 3 682                   | 1,17               | 0,30         |
| <b>Pest megye</b>      | <b>18 442</b>           | <b>5 858</b>              | <b>4 060</b>        | <b>2 222</b>       | <b>3 847</b> | <b>844 371</b>          | <b>2,18</b>        | <b>0,56</b>  |

[https://nfsz.munka.hu/nfsz/document/7/6/6/doc\\_url/T01\\_2020\\_01.pdf](https://nfsz.munka.hu/nfsz/document/7/6/6/doc_url/T01_2020_01.pdf)

2020. szeptember 20-án:

| Pest megye települései | Nyilvántartott össz. fő | Foly.nyilv. hossz>365 nap | Járadék tip.ell. fő | Segély tip.ell. fő | FHT, RSZS fő | Munkav. korú népes. fő* | Relatív mutató** % | Arányszám*** |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| SZADA                  | 99                      | 10                        | 25                  | 5                  | 6            | 3 682                   | 2,69               | 0,54         |
| <b>Pest megye</b>      | <b>27 001</b>           | <b>6 610</b>              | <b>5 781</b>        | <b>2 769</b>       | <b>4 203</b> | <b>844 371</b>          | <b>3,20</b>        | <b>0,64</b>  |

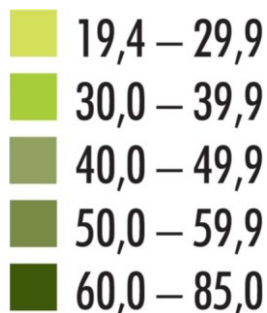
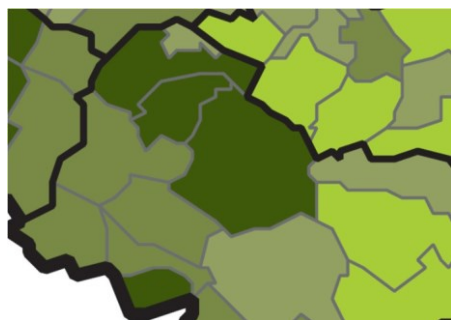
\* Munkav. korú népes. fő - a KSH népszámlási ill. népességnyelvántartási adatai az előző év január 1-i állapot szerint. (15-64 éves férfiak és 15-64 éves nők száma)

\*\* Relatív mutató - a nyilvántartott álláskereső a munkavállalási korú népesség %-ában

\*\*\* Arányszám - a relatív mutatónak az országos relatív mutatóhoz viszonyított aránya

[https://nfsz.munka.hu/nfsz/document/1/1/7/9/doc\\_url/T01\\_2020\\_09.pdf](https://nfsz.munka.hu/nfsz/document/1/1/7/9/doc_url/T01_2020_09.pdf)

Szadán a népesség képzettségi szintje a szomszédos városokhoz, Gödöllőhöz és Veresegyházhoz hasonlóan a megyében a legmagasabbak között van.



A legalább érettségizettek aránya a 18 éves és idősebb népességben, %, forrás: KSH 2011. népszámlálás

### 2.3.3. Az Ipari Park szerepe Szada gazdaságában, az Ipari Park vállalkozásai

Az ipari parkban megtelepült vállalkozások Szada gazdaságának és a pénzügyi egyensúlyának nélkülözhetetlen tényezői.

Az Ipari Park projekt 2000-ben indult, az Ipari Park címet 2002-ben kapták meg. 2008 környékén az akkor készülő szabályozási terv alátámasztó munkarésze szerint akkor 17 cég üzemelt és kb. 300 főt foglalkoztattak. Ekkor kb. 20 ha még nem épült be. Úgy tervezték, hogy az ipari park a teljes hasznosítást követően kb. 1000 fő foglalkoztatására lesz alkalmas.

Mára az ipari park megtelt. 1-2 kisebb telek beépítetlen, 2 telken folyamatban van az építés.



A cégek száma csökkent, köszönhetően annak, hogy néhány nagyobb vállalkozás több telket összevonva bővült. A BIOTECH USA KFT. telephelye 6 telek összevonásával jött létre, területe hozzávetőlegesen 37.700 m<sup>2</sup>.

Több idetelepült vállalkozásnak (pl. a BIOTECH USA KFT., DokuDepo Kft., Biomark Kft., Partner Navik Kft., stb.) a székhelye nem Szadán van, ezeknek a szadai telephelyi létszám- és árbevétel-adatai nem állnak rendelkezésünkre. Becslésünk alapján az ipari parkban ma kb. 600-700, elsősorban alacsonyabban képzett dolgozót foglalkoztatnak.

| Név  | cím                             | fő tevékenység                                 | alapítás éve | jegyzett tőke (M Ft.) | nettó árbevétel (M Ft.) | Utolsó létszám adat (fő) |
|--|---------------------------------|--|--------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| "PUSKÁRFÉM" KFT.                           | Ipari Park út 1.<br>4337/1 hrsz | Fémszerkezet gyártása                          | 1999         | 19,6                  | 532                     | 22                       |
| RATIOLAB Hungary Kft.                      | Ipari park út 11.               | Egyéb műanyag termék gyártása                  | 2011         | 0,45                  | 685                     | 37                       |
| TEJ-S KFT., Biomark Kft. telephely         | Szada, Ipari park út 13.        |  |              |                       |                         | na                       |
| FLAME SPRAY HUNGARY Kft.                   | Ipari park út 19.               | Fémfelületkezelés                              | 2002         | 50                    | 4.517                   | 96                       |
| INTELA HOLDING KFT.                        | Ipari Park út 19.               | ingatlan bérbeadás, üzemeltetés                | 2004         | 3                     | 333                     | -                        |
| Animal-Mex. Kft.                           | Ipari Park út 21.               | Fémszerkezet gyártása                          |              |                       |                         |                          |
| DokuDepo Kft.                              | Ipari Park út 23.               | Irattárolás                                    | 2007         |                       |                         |                          |
| Partner Bérgepek Kft. (Partner Navik Kft.) | Ipari Park út 25-27.            | Emelő-, anyagmozgató gép gyártása, kölcsönzése | 1994         | 40                    | na.                     | na.                      |
| Benzinkút                                  | Ipari Park út 2.                |  |              |                       |                         |                          |
| Teniszcentrum                              | Ipari Park út 2.                |  |              |                       |                         |                          |
| Arzenál Élelmiszer és Vegyiaru Kft.        | Ipari park út 6.                | Illatszer nagykereskedelm e                    | 2014         | 3                     | 876                     | 16                       |
| Santé Magyarország Kft.                    | Ipari Park út 6.                | Egyéb élelmiszer nagykereskedele m             | 2004         | 3                     | 1.299                   | 17                       |
| BIOTECH USA KFT.* telephely                | Ipari Park út 10.               | Egyéb élelmiszer nagykereskedelm e             |              |                       |                         | több, mint 400           |

|                        |                      |  |      |      |       |    |
|------------------------|----------------------|--|------|------|-------|----|
| JLM POWERLINE KFT.     | Ipari Park út 12-14. | Vagyonkezelés (Biotech USA vagyonkezelője)       | 1993 | 3    | 918   | 1  |
| SANG-A FRONTEC EU Kft. | Ipari park út 24.    | Egyéb műanyag termék gyártása                    | 2019 | 3000 | na    | na |
| YoungShin CO Kft.      | Ipari park út 24.    | Közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása | 2017 | 1,6  | 2 624 | 15 |

\*A BIOTECH USA Kft. Szada legnagyobb foglalkoztatója. A tervezett fejlesztéssel kb. 50-55 további munkavállaló foglalkoztatására lesz szükség.

## 2.4. TÁJI, TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A módosítással érintett ingatlanok Szada Ipari Parkjában találhatóak, gazdasági terület, azon belül ipari terület területfelhasználásban.

Az ipari park és azon belül a módosítással érintett terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény szerinti Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének (továbbiakban: új BATrT) Szerkezeti Tervén, települési térségen belül található.

Települési térségben van déli irányban az ipari park bővítésére szánt terület, ez ma még mezőgazdasági művelés alatt áll.

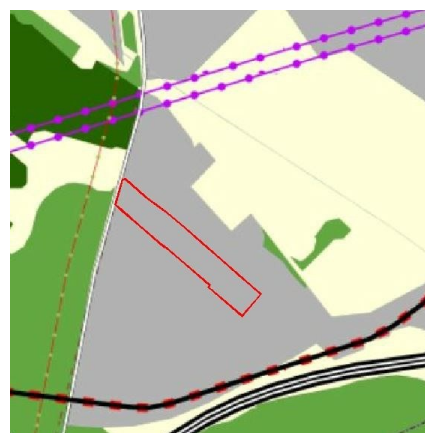
Az ipari parktól észak-keletre mezőgazdasági területek vannak, a BATrT mezőgazdasági térségében.

A módosítással érintett területet nem érinti sem országos, sem helyi védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, sem ex lege védett terület. Az vizsgált terület nem része a Natura 2000 hálózatnak, sem az Országos Ökológiai Hálózat területeinek.

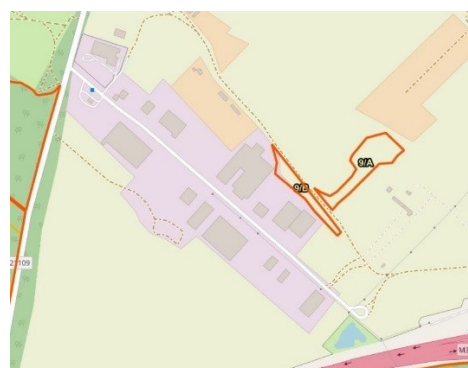
A terület élővilág-védelmi szempontból nem értékes.

A területen nincs az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület.

Az ipari terület az OTrT tájképvédelmi terület övezeti tervlapja alapján nem érintett.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a BATrT Szerkezeti tervén



Kivágat az Országos Erdőállomány Adattárból

A módosítással érintett területeken a jelenlegi övezeti besorolásuk alapján a zöldfelület legkisebb mértéke a telek 25 %-a kell legyen. A terület hasznosítása miatt a zöldfelületek alacsony aránya jellemző. Nagy csarnokok, a logisztikai tevékenységek jelenléte

nagyarányú burkolt közlekedési felületek a jellemzőek. A hatályos HÉSZ alapján minimum 4 parkolóhelyenként 1 nagy lombkoronát növelő, többször iskolázott lombos fa telepítése van előírva. Szomorú tény azonban, hogy a valós helyzetben vagy teljesen hiányzik a parkolófásítás, vagy nem megfelelő fajválasztással történt az ültetés (pl. thuja), melyek szűk lombkorona habitusuk miatt, az árnyékképzésre nem alkalmasak.

## 2.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

### 2.5.1. A tervezési terület környezete

A tervezési terület (a kiemelt fejlesztési terület) az ipari park része.



Az ipari parkot észak-nyugati irányból a Mogyoródra vezető Székely Bertalan utca határolja, amely ezen a szakaszon külterületi jellegű. A faluból az ipari park bejáratáig önálló kerékpárút vezet. Az út mentén az út dél-keleti oldalán az ipari parkig beépített területek kísérik az utat, az észak-nyugati oldalt erdősáv szegélyezi.



*Székely Bertalan út, 21109 j. út a kerékpárúttal, maps.google.hu*

A kiemelt fejlesztési területet északi irányból az ipari park feltáró útja határolja. Az Ipari Park út jól kiépített, aszfalt burkolatú út. Járda nincs. Az út déli oldalán 20 kV-os villamosenergia-vezeték, az északon a közvilágítás oszlopsora és légvezetéke nehezíti vagy teszi lehetetlenné a fásítást, amit a telephelyek kialakítása sem támogat.

Az ipari park épületei korszerűek, jó állapotúak.

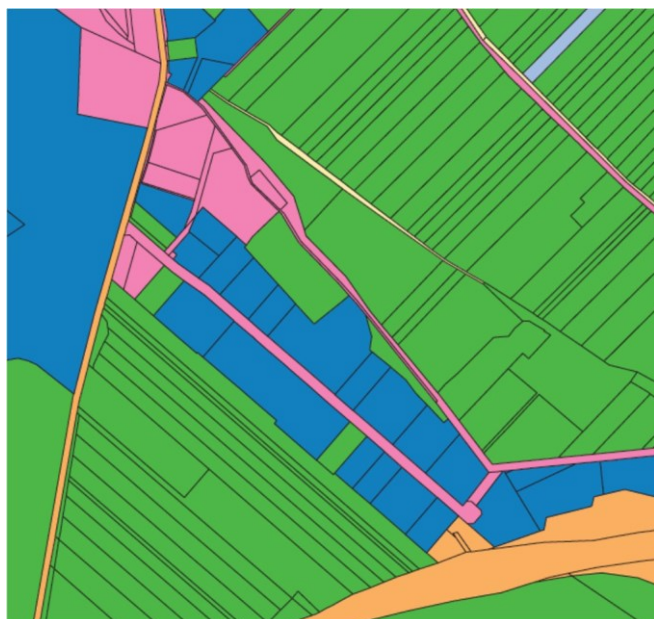


A kiemelt fejlesztési területtel határosan, tőle dél-nyugatra a mezőgazdasági területen egy birtokközpont szerű telephely működik (a gazdasági épületek egy udvarként nyilvántartott alrészleten állnak).

## 2.5.2. A kiemelt fejlesztési terület

### 2.5.2.1. Tulajdonviszonyok

Az ipari park teljes területe egy önkormányzati tulajdonú Kht. tulajdona volt, mára a telkek nagyrésztét értékesítették. Önkormányzati tulajdonban maradt a benzinkút és a teniszcentrum területe, valamint az előttük húzódó, a szabályozás szerint beépíthetetlen 3000 m<sup>2</sup>-es telek. Nem kerültek még eladásra az Ipari Park útról leágazó feltárási útról nyíló telkek, ezeknek a közműellátottsága nem teszi lehetővé jelenleg a telkek beépítését.



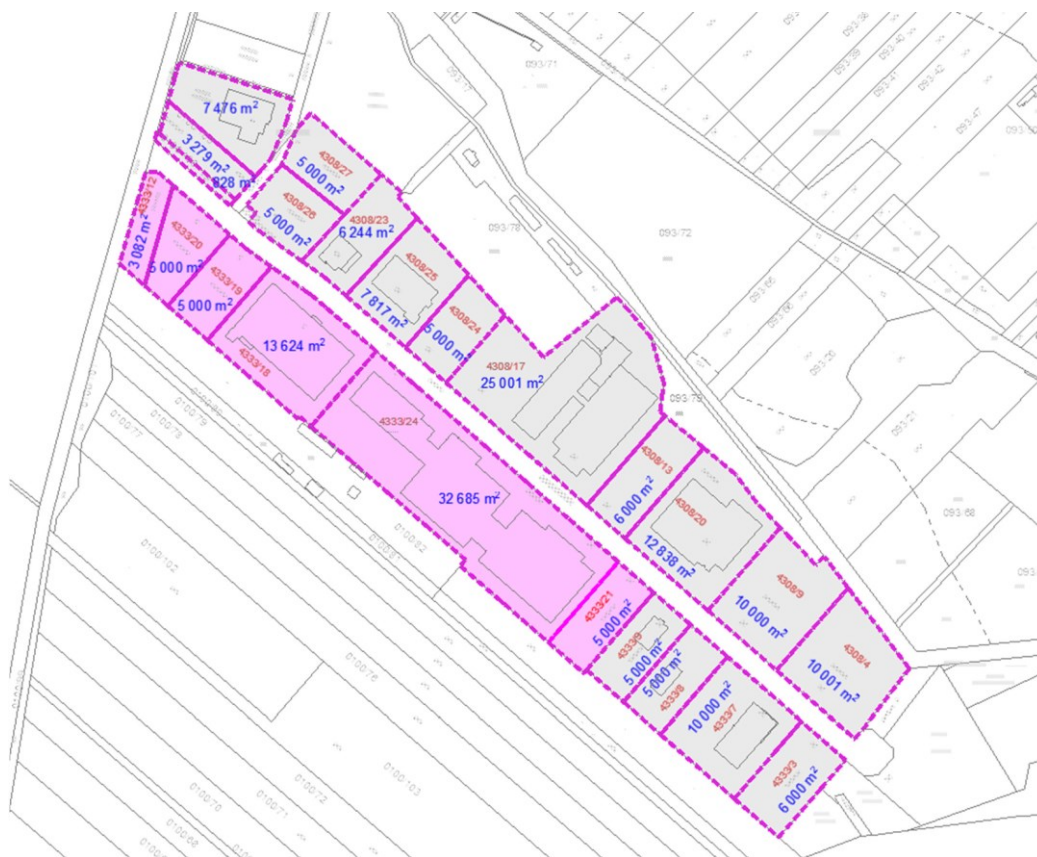
### TULAJDONVISZONYOK

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
|  | Állami területek                 |
|  | Egyéb jogi személyek területe    |
|  | Egyházak és egyesületek területe |
|  | Gazdasági társaságok területe    |
|  | Önkormányzatok területe          |
|  | Szövetkezeti területek           |
|  | Természetes személyek területe   |

A tulajdonvizsgálat a településrendezési eszközök felülvizsgálatához 2019-ben szolgáltatott adatok alapján készült, azóta a kiemelt fejlesztési területen már nincs olyan telek, amely természetes személy tulajdonában volna.

#### 2.5.2.2. Telekstruktúra, telekméretek, telkek beépítettsége

Az ipari park déli (a tervezési területet is magába foglaló) teleksora kb. 100 m mély, az északi oldal az adottságok miatt változó. A telkek a kialakításkor közelítőleg 50 m szélesek, így 5000 m<sup>2</sup> területűek voltak, azóta több telek összevonásával jelentősen nagyobb telkek is létrejöttek.



A térképen mért beépítettség a 4333/18 hrsz. telken eléri a megengedett 50 %-ot. Ugyanez volt igaz a közelmúltig a 4333/24 hrsz. telekre.

A BIOTECH USA összevonta a 4333/24 hrsz. már beépített telket és a közelmúltban megvásárolt, beépítetlen 4333/21 hrsz. telket (az új hrsz a 4333/24). Az új telek adatai:

| hrsz    | telek területe        | épület bruttó területe | telek beépítettsége |
|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| 4333/24 | 37.685 m <sup>2</sup> | 16847 m <sup>2</sup>   | 45%                 |

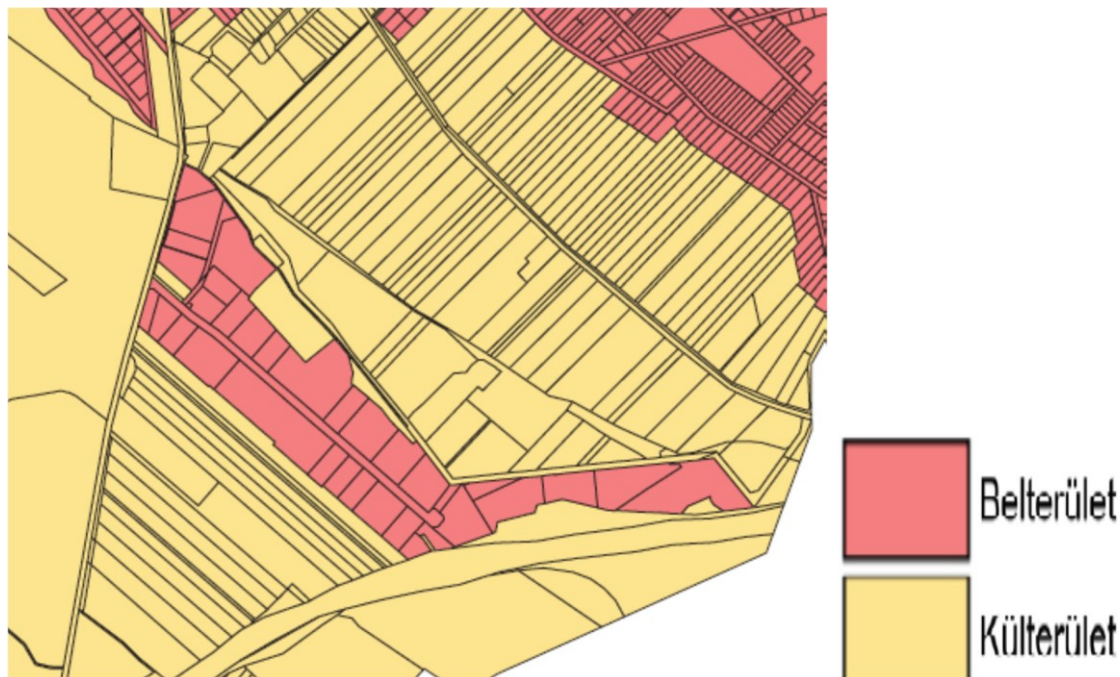
A töltőállomás épülete, a lábon álló tető és a teniszcentrum épületei nincsenek feltüntetve a nyilvántartási térképen, a beépítettségük így nem határozható meg pontosan. A rendelkezésre álló adatok szerint a 4333/20 hrsz. beépítettsége 25 % körül lehet (telek területe 5000 m<sup>2</sup>, a beépített terület 1237 m<sup>2</sup>).

### 2.5.2.3. Földhivatali nyilvántartás szerinti használat

Az ipari park teljes területét belterületbe vonták.

A kiemelt fejlesztési terület telkei „ipartelep” művelési ágúak, az ipari park néhány, a tervezési területen kívüli telke telephely.

A feltáró Ipari Park út „út” besorolású.



### 2.5.2.4. Épületek

A kiemelt fejlesztési terület építészeti szempontból 2 jól elkülönülő részre oszlik meg.

A Székely Bertalan út mentén egy, a szabályozás következtében beépíthetetlen telek mentén, az önkormányzattól bérelt telken áll a település egyetlen töltőállomása, „Szada Kút” néven, és vele egy telken áll a teniszcentrum. A teniszcentrumban a pályákat szerelt jellegű, sátorszerű szerkezet védi az időjárás hatásaitól.



A terület nagyobbik részét 2 vállalkozás nagyméretű csarnokai foglalják el. A használat itt kifejezetten ipari, illetve logisztikai.

A gyártó- és raktár csarnok egyes homlokzatain az épületmagasság megközelítheti a 12 m-t. Az irodaszárny 2 szintes.



## 2.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen a rendelkezésre álló adatok, és az illetékes államigazgatási szerv előzetes tájékoztatása alapján sem régészeti, sem épített örökség nincs.



## 2.7. KÖZLEKEDÉS, JELENLEGI HÁLÓZATOK

### 2.7.1. Közúti megközelíthetőség

#### Országos hálózat

A terület közúti megközelíthetősége kiváló. A terület közvetlenül a 21109. j út mellett fekszik. (Ennek neve Mogyoródon Szadai út, Szadán Székely Bertalan, majd Vasút utca.) Az **M3 autópályának köszönhetően** a gyorsforgalmi úthálózathoz az elérési idő 15 percen belül van, és a mogyoródi csomóponthoz nem szükséges a lakott területeket érinteni. A terepviszonyok síkvidékinek tekinthetők, jelentős emelkedők nincsenek.

#### Közvetlen megközelítő utak, csomópontok

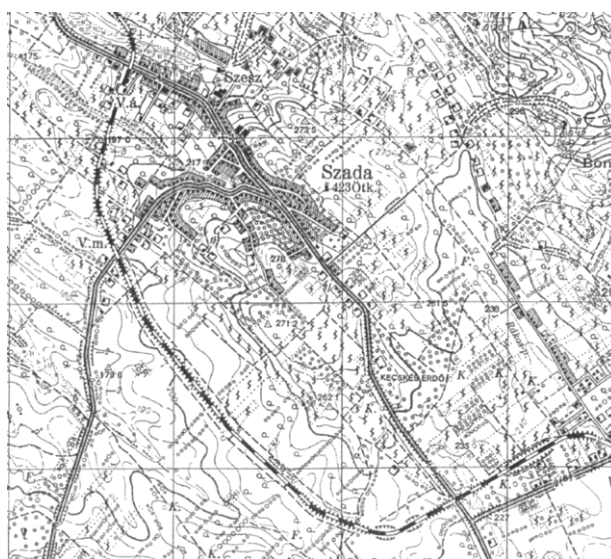
A területet megközelíthetőségét a 21109. j. települési összekötő út biztosítja, erről zsákutcaként csatlakozik le az Ipari Park utca. Az Ipari Park utca végén körfordulót alakítottak ki.

Az Ipari Park utca szabályozási szélessége 22 m.

### 2.7.2. Kötőtpályás közlekedési hálózat

Korábban volt Szadának vasútja, ennek nyomvonalán halad a mai Vasút utca. A vasutat az 1970-es években felszámolták, így most Szadát nem érinti a kötőtpályás közlekedési hálózat.

Vasútállomás legközelebb Gödöllőn és Veresegyháznál található. A Budapest - Gödöllői HÉV legközelebbi megállója Mogyoródon van.



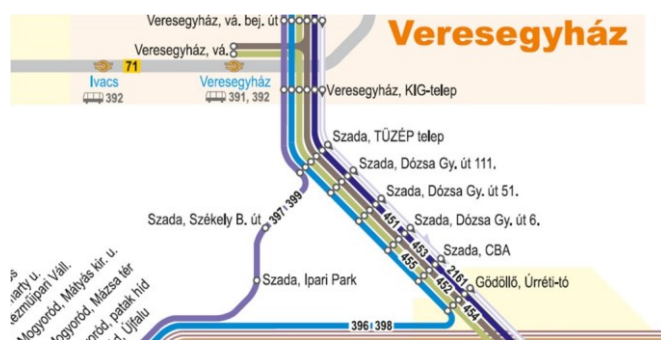
Szada, 1952 forrás: Örökségvédelmi HT

### 2.7.3. Közösségi közlekedési hálózat

Szadán helyi járat nincs.

A települést az országos úthálózat elemein közlekedő menetrendszerű autóbuszjáratok szolgálják ki közösségi közlekedéssel, amelyeket a VOLÁNBUSZ Zrt. üzemeltet. A menetrendszerű buszok Szadát érintő járatai:

|      |  |
|------|--|
| 396  | Budapest – Szada – Veresegyház                   |
| 397  | Budapest – Veresegyház                           |
| 398  | Budapest – Szada – Veresegyház – Órbottyán       |
| 399  | Budapest – Veresegyház – Órbottyán               |
| 451  | Gödöllő – Veresegyház – Erdőkertes               |
| 452  | Gödöllő – Veresegyház – Órbottyán                |
| 453  | Gödöllő – Veresegyház – Erdőkertes – Galgamácsa  |
| 454  | Gödöllő – Veresegyház – Órbottyán – Váckisújfalu |
| 455  | Gödöllő – Veresegyház – Vácrátót – Vác           |
| 2161 | Gödöllő – Erdőkertes – Aszód – Gödöllő           |



Forrás: <http://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/2100.pdf>

A területet a 397 és a 399 számú járatok érintik, ezek Budapest és Veresegyház Autóbusz-forduló között közlekednek. A járatsűrűség reggel fél óra, fél 8 után 1-2 óra. Erdőkertesig néhány járat közlekedik. Nincs ráhordó járat a vasutakhoz.

A közösségi közlekedési hiányosságokat ellensúlyozandó, a BIOTECH USA saját járatokat üzemeltet a dolgozói számára több környező településről. A dolgozói járat megállója az épület előtt van.

#### **2.7.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség**

Az Országos Területrendezési terv a 21109. j. út nyomvonalán, azzal párhuzamosan országos kerékpárutat tervez. Ez összeköttetést biztosítana Mogyoróddal és Gödöllővel is, azonban a településeket összekötő szakaszok még nem épültek ki. Szadán viszont a Székely Bertalan utcai szakaszon a kerékpárút megépült, önálló, a közúttól elválasztott módon, így az Ipari Park biztonságosan elérhető Szada lakott részeiből.

Az Ipari Park utcában sem kerékpáros nyomvonal, sem gyalogjárda nincs. A közvilágítást kiépítették.

#### **2.7.5. Rakodás**

Az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerint az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

Az OTÉK 42. § (8) bekezdése szerint áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

Az ipari parkban a rakodóterületeket megfelelően kialakították, ennek ára a burkolt felületek nagy aránya a telephelyeken belül és a közterületeken is.

#### **2.7.6. Parkolás**

A hatályos HÉSZ nem teszi lehetővé az OTÉK-tól való eltérést. A parkolókat telken belül kell elhelyezni. A jelenleg hatályos OTÉK „könnyítéseket” fogalmaz meg. Az OTÉK 42. § (11) bekezdés szerint, ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

A hatályos HÉSZ azonban a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK-on alapul, ami a parkolás tekintetében eltér a jelenleg hatályos OTÉK-tól, a parkolás tekintetében a parkolási rendeletre hivatkozik:

„(10) A (2) bekezdés szerint számított személygépkocsi elhelyezési kötelezettségtől a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján megállapított települési önkormányzati parkolási rendelet – a 4. számú melléklet 1. pontja alattiak esetében legfeljebb +50%-os, a többi pont alattiak esetében legfeljebb 50%-os eltéréssel – eltérő értékeket is megállapíthat. A közlekedési vizsgálatnak ki kell terjednie a szabályozott terület településen belüli elhelyezkedésére, a használati sajátosságaira, a tömegközlekedési ellátottságára és a terület forgalmi terheltségére.

(11) Ha a település adottságai lehetővé vagy szükségessé teszik, a települési önkormányzat a település egész vagy rész területén – a helyi parkolási rendeletben

szabályozva – a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) kialakítását a legfeljebb 500 m-en belüli parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával az út kezelőjének hozzájárulásával megengedheti.”

A jogszabályi környezet változásával ma már nincs lehetőség parkolási rendelet megalkotására, ezért a parkolók 100 %-át telken belül kell kialakítani.

A kereskedelmi, szolgáltató és az ipari területhasználat és építési övezetben elhelyezhető rendeltetések között az elhelyezendő parkolók számában jelentős különbségek mutatkozhatnak (a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
3. szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után,
4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
9. igazgatási önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után
11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után,
12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m<sup>2</sup>-e után.
14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.

Az OTÉK 42. § (5) bekezdése alapján a telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

#### 7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

*Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása*

2. Kereskedelmi egység 0-1000 m<sup>2</sup>-ig az árusító tér minden megkezdett 150 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db, 1000 m<sup>2</sup> felett az árusító tér minden megkezdett 500 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3. Szálláshely szolgáltató egység minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4. Vendéglátó egység: a fogyasztó tér minden megkezdett 75 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db
10. Igazgatási egység: az irodaterület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> alapterülete után 1 db
12. Ipari egység minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13. Raktározási, logisztikai egység: a raktárterület minden megkezdett 10 000 m<sup>2</sup> alapterülete után 1 db

Ez jelenleg túlzónak tűnik, de amennyiben a kerékpározási szokások, - pl. a 21109. j. út mentén kiépülő kerékpárútnak köszönhetően-, jelentősen megváltoznak, a fedett, biztonságos kerékpár-tárolók kialakíthatása mindenképpen javasolt.

## 2.8. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A közműellátó hálózatra és a hírközlésre a tervezett módosításoknak nincs hatása, ezért részletesen nem vizsgáljuk.

Az Ipari park utcában az összes közmű, a közterületi csapadékvíz-elvezetést kivéve, rendelkezésre áll. A közterületen 22 kV-os középvezetékű szabadvezeték húzódik. Az Ipari park utca 9. előtt, önálló telken (4308/15 hrsz.) szennyvízáttemelő üzemel, úgy, hogy az Ipari Park utca délebbi részéről gravitációsan érkező szennyvizet a Székely Bertalan út nyomott vezetékébe továbbítja. A közmű- és hírközlő hálózatok nem korlátozzák a telkek beépítését.

Az esetlegesen szükséges kapacitásbővítések a szolgáltatókkal történő megállapodások alapján lehetségesek.

Az ipari parkban nem épült ki a közüzemi csapadékvíz-elvezetés, az épületekről és a burkolt felületekről a csapadékvizeket összegyűjtik, és telken belül elszikkasztják. A sűrűn beépült telkeken, mint amilyen pl. a BIOTECH USA telephelyén ehhez szikkasztóárkokat és szint alatti szikkasztóutakat kellett kialakítani, a nagyobb zöldfelülettel rendelkező telkeken valószínűleg a zöldfelületeken szikkadnak el a csapadékvizek.

## 2.9. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

A módosítással érintett terület mezőgazdasági művelés alól kivont, belterületi terület.

A módosítással érintett területet földtani veszélyforrás nem fenyegeti.

Szada közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Az új OTRT térségi övezeti tervlapja szerint szinte a teljes közigazgatási terület, a vizsgált terület is a vízminőség-védelmi terület övezet területén belül helyezkedik el.

Vízbázis védőterületei, ill. hidrogeológiai védőidomai nem érintik a módosítással érintett területet.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Szada az 1. számú légszennyezettségi zónába (Budapest és környéke) tartozik. A települések területének szennyező anyagok szerinti típusát a KvVM rendelet 1. számú melléklete rögzíti, melyek besorolása Szada területén az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

|              | Kén-dioxid | Nitrogén-dioxid | Szén-monoxid | PM <sub>10</sub> | Ben-zol | Talaj-közeli ózon | PM <sub>10</sub> Arzén (As) | PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd) | PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni) | PM <sub>10</sub> Ólom (Pb) | PM <sub>10</sub> benz (a)-pirén (BaP) |
|--------------|------------|-----------------|--------------|------------------|---------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| <b>Szada</b> | E          | B               | D            | B                | E       | O-I               | F                           | F                             | F                            | F                          | B                                     |

A táblázatban található jelölések magyarázata az alábbiakban olvasható:

A „B” zóna besorolás: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrőhatárt meghaladja.

A „D” zóna-besorolás azon területeket jelöli, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek.

Az „E” csoportba tartozó területeken a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

Az „F” csoportba azon területek kerültek besorolásra, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Az „O-I” csoportba pedig azon területek kerültek, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség Szada területén kedvezőtlen. PM10 és a nitrogén-dioxid tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrészatárt meghaladja.

A módosítással érintett területet határérték feletti környezeti zajterhelés nem érinti. A vizsgált területen nem folytatnak olyan tevékenységet, amely során a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott zajtól védendő területi kategóriába sorolt területen határérték feletti környezeti zajterhelést okozna.

A jelenlegi és tervezett területhasználat gazdasági marad, a tervezett módosítások kis területet érintenek, ezért a környezeti hatások a tágabb környezetet vizsgálva nem változnak.

### **3. HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS**

A tervezési terület Szada ipari parkján belül fekszik.

Szada népességének száma dinamikusa nő a rendszerváltás óta. A munkanélküliség alacsony, a lakosság magasan képzett. A népességgel együtt a település gazdasági súlya is növekszik. Az elmúlt évtizedben a betelepülő vállalkozások nélkülözhetetlenek egyrészt a település gazdaságának egyensúlyban tartásához, másrészt a helyben foglalkoztatott munkaerő az ingázási kényszert csökkenti. Ezt figyelembe véve a helyben működő vállalkozások támogatása, új vállalkozások letelepülésének segítése a település alapvető érdeke.

Az ipari park a település lakott részeitől megfelelő távolságban van ahhoz, hogy az ipari tevékenységek zavaró hatásai a lakó és vegyes területeken ne érvényesüljenek, ugyanakkor a terület közúton, közösségi közlekedéssel és kerékpáron is jól megközelíthető a település irányából a munkaerő számára. Az áruszállítás szempontjából az M3 autópálya közelsége jelent előnyt, és az, hogy a gyorsforgalmi út mogyoródi csomópontja lakott területek érintése nélkül, 15 percen belül elérhető.

Az ipari park telkei beépültek. Az ide települt vállalkozások telkeinek bővítésére nincs további lehetőség.

A hatályos szabályozási terven jelölt ültetési kötelezettség jogi alapjai nincsenek meg, ezért érvényesíteni azt nem lehetett. A 15 m széles, a HÉSZ szerint „kétszintes (cserje, fa) növényzettel” kialakítandó sávot a legtöbb helyen beépítetlenül tartották, de növényzetet nem telepítettek. Az előkerteket a leggyakrabban rakodóterületként alakították ki és használják.

A tervezési területnek természetvédelmi, vagy örökségvédelmi szempontból értékes, megőrzendő elemei nincsenek.

Az úthálózat kiépült.

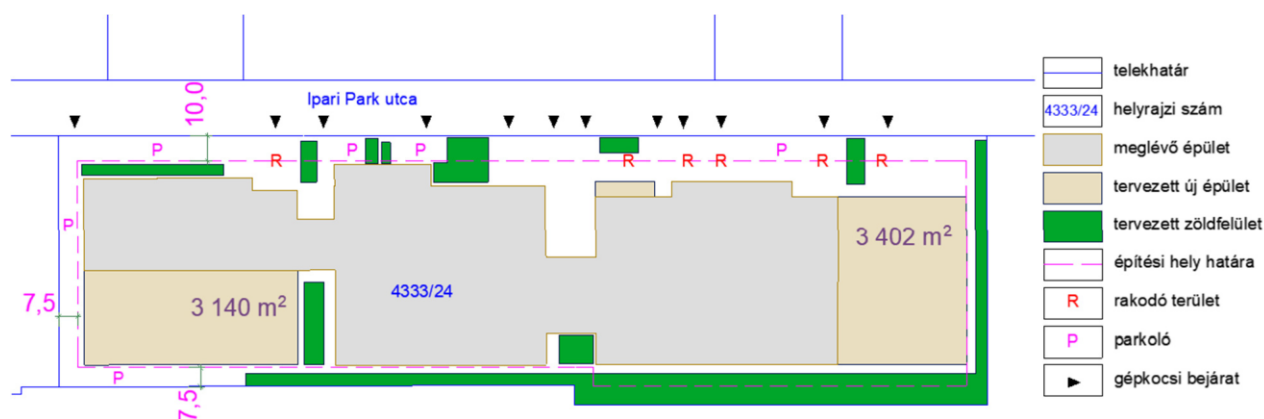
Az ipari park teljesen közművesített.

## 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEN

A fejlesztési terület meghatározó vállalkozása a BIOTECH USA Kft.

A vállalkozás a 4333/24. hrsz-ú telken (Ipari Park út 8-10. és 12-14.) működik. Emellé idén júliusban megszerezte a szomszédos 4333/21 hrsz-ú telek tulajdonjogát is, így a két telek összevonásával 37.687 m<sup>2</sup> nagyságú telek jött létre. A dinamikusan fejlődő, magyar tulajdonosokkal rendelkező társaság további két csarnok építését és az irodafej bővítését határozta el. A beruházással a területen 6.677 m<sup>2</sup> nagyságú bővítés valósulna meg 23.019 m<sup>2</sup> nagyságúra növelve ezzel az épületek által elfoglalt telekterületet, a telek beépítettsége így 62 %-ra nő. A beruházás következtében mind a gyártói, mind a raktározási kapacitás bővül.



A tervezett zöldfelület megközelítőleg 5000 m<sup>2</sup>, 15 %, azonban több helyen a zöldfelületet az OTÉK alapján nem lehet teljes mértékben beszámítani a telek zöldfelületébe, mert alatta tartályokat, szikkasztókat kellett elhelyezni. Ezt figyelembe véve a javasolt legkisebb megengedett zöldfelületi arány a BIOTECH USA telephelyén, és csak itt, 10 %.

Az előkert javasolt mérete a kialakult állapottal összhangban 10 m. Az oldal- és hátsóker 7,5 m, ami az övezetben megengedett építménymagasság fele.

Szada képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az ipari park „bejáratánál” a saját telkeit is, ahol most egy benzinkút és egy tenispályát kezelő teniszcentrum működik. A kétféle rendeltetésnek szeretnének önálló telkeket kialakítani, majd a telkeket értékesíteni a jelenlegi használóknak, elősegítve ezzel a további fejlesztésüket. A telkek megosztásához magánutat is ki kell alakítani.

Mindkét fejlesztés új építési övezet megállapítását igényli, a BIOTECH USA telkének (4333/24 hrsz.) esetében a hatályos OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján az OTÉK beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei című 2. mellékletében, a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményekkel (továbbiakban OTÉK alóli felmentéssel).

### 4.2. A SZABÁLYOZÁS (HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV) JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

#### 4.2.1. A HÉSZ módosítása

Szada helyi építési szabályzatát 2009. júniusában hagyták jóvá, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (2) bekezdés értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-

án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak figyelembevételével történik a településrendezési eszközök módosítása. A 45. § (3) bekezdés szerint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos szabályaira épülő településrendezési eszköz hatályos, a hatósági eljárások során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit (II. és III. fejezet) és jelmagyarázatát, valamint az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezéseket kell figyelembe venni.

#### Elhelyezhető rendeltetések

Szadán az ipari területek egyéb ipari területek, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nincs.

Az OTÉK 20 § (4) bekezdés szerint az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

A 20. §. (5) bekezdés megváltozott 2013. január elsejétől, Szada hatályos HÉSZ-e alapján a 2012. 08. 06-án hatályos OTÉK szabályt kell alkalmazni:

| OTÉK 2012. 08. 06-án  | OTÉK 2020. októberében   |
|---|--|
| (5) Az ipari gazdasági területen ... a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:<br>1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,<br>2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. | (5) ..Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. |

A HÉSZ 12. §. (2) bekezdés szerint:

A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- szociális épület

Az egyes településrészek előírásai (30.§) a (3) bekezdésben fogalmazódnak meg az ipari parkra vonatkozó egyedi szabályok. Az a) pont szerint kivételesen csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

Az elhelyezhető rendeltetések körét a HÉSZ tervezett módosítása nem érinti.

#### Az alkalmazott építési övezetek beépítési határértékei

A kiemelt fejlesztési területen kétféle módosítási igény jelentkezett:

1. a BIOTECH USA tovább szeretné fejleszteni a telephelyét, a tervezett bővítéshez 70 % kell legyen a telek legnagyobb megengedett beépítettsége, és a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 10 %-ra csökkentendő. A két határérték nincs

összhangban a 2012. 08. 06-án hatályos OTÉK 25. § (1) bekezdéssel, sem a 2020. októberben hatályos OTÉK 2. mellékletével, ezért ezek alkalmazásához OTÉK alóli felmentést kell kérni az állami főépítésztől,

2. az üzemanyagtöltő állomás és a teniszcentrum területének önálló telket szeretnének alakítani, ezért a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>-re csökkentése javasolt. A kisebb telekméret miatt az építési övezetben megengedett legnagyobb megengedett épületmagasságot is javasolt 10 m-re csökkenteni.

3. Az önkormányzati tulajdonú telkek és a BIOTECH USA telephelye közötti 2 telekre (4333/18 és 4333/19 hrsz) alkalmazott építési övezet nem változik, a beépítési határértékek azonosak maradnak a most hatályos Gip övezetével.

A beépítés módja nem változik, szabadon álló.

A 2 újonnan alkalmazott építési övezet (Gip) beépítési határértékei:

| ÖVEZETI<br>BESOROLÁS<br>építési övezet jele |           |                | az építési telek       |                         |                        |                     | az épület                          |
|---|-----------|----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------|
|   |           |                | legkisebb kialakítható |                         | legnagyobb megengedett | legkisebb kötelező  | legnagyobb megengedett             |
|   |           |                | területe               | szélessége/<br>mélysége | beépítés mértéke       | zöldfelület mértéke | építmény-<br>magasság<br>min./max. |
|   |           | m <sup>2</sup> | m                      | %                       | %                      | m                   |                                    |
| <b>Gip-4</b>                                | <b>SZ</b> | <b>70</b>      | <b>5000</b>            | <b>45</b>               | <b>70*</b>             | <b>10*</b>          | <b>15</b>                          |
|   | <b>15</b> | <b>5000</b>    |                        |                         |                        |                     |                                    |
| <b>Gip-5</b>                                | <b>SZ</b> | <b>50</b>      | <b>1500</b>            | <b>22</b>               | <b>50</b>              | <b>25</b>           | <b>10</b>                          |
|   | <b>10</b> | <b>2000</b>    |                        |                         |                        |                     |                                    |

\*az állami főépítész OTÉK-tól való eltérés engedélyével

### Építési hely

Az elő-, oldal-, és hátsókertre a hatályos HÉSZ nem állapít meg az OTÉK-tól eltérő rendelkezést. Ugyanakkor a szabályozási terven az Ipari Park utca felé és a külterülettel határosan 15 m széles folyamatos ültetési kötelezettségű sáv került kijelölésre.

A növénytelepítést nem valósították meg, az ipari park telkeinek jelentős részén az előkertek burkoltak, és rakodási, vagy parkolóterületként használják. Ugyanakkor a legtöbb helyen ez a sáv nem épült be, így egyfajta elő- és hátsókertként értelmezhető.

A tervezési területet vizsgálva még ez az elv sem érvényesült mindenhol, több épületrész a 15 m-es sávokon belül áll.

A kialakult állapotot figyelembe véve a HÉSZ módosításnak ki kell térnie arra, hogy a Gip-4 övezetben az előkert 10 m, a hátsókert a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, azaz 7,5 m. Az önkormányzati telkeken (Gip-5 övezet), ahol a telekméretük kisebbek, az elő- és hátsókert is kisebb lehet, 5 m javasolt. Kivétel ez alól az Ipari Park utca, ami felé településképi megfontolásból az előkert 10 m. A Székely Bertalan út felé az 5 m széles előkert elfogadható, mert az út tervezett szabályozási szélessége (a jelenlegi telekből a hatályos szabályozással azonosan 7,5 m széles sáv az út területébe kerül) elegendő ahhoz, hogy a közterületen a kerékpárutat fasorral kísértén alakítsák majd ki.



### Magánút szabályozása

Az 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken a telektömb geometriájából adódóan magánút kialakítására biztosan nincs szükség. Más a helyzet az 1500 m<sup>2</sup>-es telkek kialakításánál: a tenispályák megközelítése érdekében, mivel ez a Székely Bertalan útról nem lehetséges, a benzinkút telke mellett magánút létesítése szükséges. Ennek telekszélessége ideális esetben 12 m lenne, azonban a szándékokat és a várható forgalom nagyságát és jellegét (elsősorban személygépkocsi és kerékpár) figyelembe véve 7 m is elfogadható. Ez gyalogos-gépkocsi vegyes használatot, biztonságos kétirányú közlekedést tesz lehetővé.

### Zöldfelületi arány

Az ipari területeken az OTÉK szerint legalább 25 % telekterületet zöldfelületként kell kialakítani. A 2020. októberben hatályos és a 2012. 08.06-án hatályos OTÉK (mint láttuk, a hatályos HÉSZ az utóbbin alapul) alapvetően máshogy szabályozza a legkisebb megengedett zöldfelületi aránytól való eltérési lehetőségeket.

A 2012.08.06-án hatályos OTÉK szerint A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit meghatározó 25. § (1) bekezdéstől a kialakítandó zöldfelületek tekintetében az alábbiak szerint el lehet térni.

„25. § (2) Többszintes növényállomány telepítése esetén az (1) bekezdésben előírt legkisebb zöldfelület mértéke az 5. számú melléklet szerint csökkenthető.

Az 5. melléklet a 2012. 08.06-án hatályos OTÉK-ban:

### **A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe**

#### 1. A többszintes növényállomány zöldfelületi minimumértéke

|  |   |
|--|---|
| A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m <sup>2</sup> -ére számítva kétszintesnek minősül   | legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + a többi, nem burkolt felületen gyepp vagy talajtakaró telepítése, vagy legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje |
| A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m <sup>2</sup> -ére számítva háromszintesnek minősül | legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + és a többi, nem burkolt felületen gyepp vagy talajtakaró telepítése  |

A többszintes növényállomány szintszámának megfelelően a területhasználati egységekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke kétszintes esetén legfeljebb a mértékszám 10%-ával (10% esetén 1%-kal, 60% esetén 6%-kal stb.), háromszintes esetén további 5%-ával (10% esetén 1,5%-kal, 60% esetén 9%-kal stb.) csökkenthető.

2. Az egybefüggő, legalább 20 m<sup>2</sup>-t elérő területű tetőkertek beszámítása a zöldfelületbe

| Az épített szerkezetfeletti termőföld rétegvastagsága            | A telepíthető növényállomány szerkezete                                    | A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész |
|--|--|--|
| 6–15 cm termőréteg vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát) | egyszintes, pozsgás növényekkel borított                                   | 10%  |
| 15–30 cm termőréteg  | egyszintes, gyepvel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított        | 20%  |
| 30–80 cm termőréteg  | kétszintes, gypszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány     | 40%  |
| 80 cm-nél vastagabb termőréteg                                   | háromszintes, gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés | 55%  |

3. A homlokzati zöldfelület beszámítása a zöldfelületbe

A homlokzat 6,0 m-es magasságáig a befuttatni tervezett homlokzat területének 25%-a számítható be a zöldfelületbe, amennyiben a kúszó-kapaszkodó növények telepítési távolsága minimum 4,0 m.

A 2020. októberében hatályos OTÉK nem enged eltérést a 2. mellékletben meghatározott zöldfelületi aránytól, tehát a legkisebb megengedett zöldfelületi arány csökkentésére nincs mód (**25. § (1)** A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit a 2. számú melléklet tartalmazza). A 2. melléklet kizárólag a növényzettel „burkolt” területének a telek zöldfelületébe számíthatóságát határozza meg, a földréteg vastagsága alapján. Nem számítható be a telek zöldfelületébe a homlokzati zöldfelület és nem csökkenthető a legkisebb zöldfelületi arány a növénytelepítés intenzitásától függően.

A hatályos HÉSZ szerint az ipari területen a telkek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-án háromszintű (gyep, cserje, lombkoronaszint együttesen) növényzetet kell telepíteni és fenntartani (12. § (6)).

Az egyes településrészek előírásai (30.§) Ipari Parkról szóló a (3) bekezdés c) pont arról rendelkezik, hogy a szabályozási terven jelölt védősávokat min. 15 m szélességben kell kialakítani, kétszintes (cserje, fa) növényzettel.

A kiemelt fejlesztési területen, főleg a nagy szállítási igényű rendeltetésekhez kapcsolódó területeken, nem életszerű a zöldsáv (a HÉSZ-ben védősáv) kialakításának előírása, ezt nem is valósították meg sehol, az előkerteket sok helyen rakodásra, parkolásra használják. A töltőállomás esetében az előkert gyepesített, de a fás-bokros kialakítás a láthatóság korlátozása miatt üzleti szempontból nem lenne előnyös.

A kiemelt fejlesztési területen a jogszabályi környezet változásait és a kialakult állapotot, valamint a tervezett beruházások érdekeit szem előtt tartva, a kötelezően kialakítandó zöldsáv előírásától el kell tekinteni.

#### 4.2.2. A szabályozási terv módosítása

A szabályozási terv a hatályos helyi építési szabályzatban az 1. melléklet. A szabályozási terv módosításait a számozással az 1. melléklethez „kötni”. Jelen

módosítás sorszámozására az 1.3-t javasoljuk: 1.3. melléklet: Szada, Ipari park kiemelt fejlesztési területének szabályozási terve.

A változással érintett terület 64.390 m<sup>2</sup>.

A szabályozási terven a hatályos szabályozási terven feltüntetettel azonosan kerül szabályozásra a Székely Bertalan út (21109 j. országos út) szélesítése miatti szabályozási vonal és az kiemelt térségi terv szerint is tervezett településközi kerékpárút.

### 4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen nincs műemlék, műemléki érték, sem nyilvántartott lelőhely.

### 4.4. TÁJVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

#### 4.4.1. A zöldfelületek előírásai

A hatályos HÉSZ részletes előírást fogalmaz meg a Gip jelű építési övezetekben telepítendő növényzetre, fasorokra és a kialakítandó zöldsávokra.

A megvalósult állapotot látva, ezek alkalmazásának számon kérhetősége csekély, ill. sajnos nem megoldott a jelenlegi hatósági ellenőrzési eljárások rendszerében.

A parkolók fásítására vonatkozóan a 2012. 08. 06-án hatályos OTÉK 42. § (7) bekezdése és HÉSZ 5. § (10) bekezdés szerint kell eljárni (OTÉK 42. § (7) bek.: minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, HÉSZ 5. § (10) bek. ugyanez, az OTÉK szerint csak a 10 férőhelynél nagyobb parkolónál kell alkalmazni, a HÉSZ szerint minden parkolóra).

#### 4.4.2. Zöldfelület-rendezési javaslatok

Jelen módosítás a területen meglévő tevékenység bővítésére terjed ki, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a javaslatunk a fejlesztési szándékok minőségi tervezésére, megvalósulására irányul.

A módosítással megállapított Gip-4 építési övezet alkalmazása a Gip-1 építési övezet helyett, kizárólag a BioTech USA Kft. telephelyének telkén, azt jelenti, hogy a módosítással érintett területen a beépíthetőség 50 %-ról 70 %-ra növekedik, amellett, hogy a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 25%-ról 10%-ra csökken.

A legnagyobb megengedett beépítettség növekedése semmiképp sem kedvező változás az ökológiai hatások, a zöldfelületi hálózat kialakíthatósága, valamint a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai ellen való felkészülés szempontjából. Az intenzív beépítés mikroklimatikus hatással mindenképp jelentkezik a területen, de a nagy kiterjedésű beépített és burkolt területek akár mezoklimatikus hatást is kifejhetnek (a Biotech Usa telephelyének fejlesztése következtében, a lehetőségek teljes kihasználása esetén a gazdasági területeken összesen közel 33.918 m<sup>2</sup>, a telek területének 90 %-a-, beépített és burkolt felület alakulhat ki, 3769 m<sup>2</sup> zöldfelület mellett).

Többlet ép és burkolat számítás, a telekterület 37.687 m<sup>2</sup>

|         | telek beépített részének növekménye | telek burkolt részének csökkenése | telek zöldfelületének csökkenése (max.) |
|---------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| %       | 70%-50%=20 %                        | 25 %-20%=5 %                      | 25 %-10%=15 %                           |
| terület | 7538 m <sup>2</sup>                 | 1885 m <sup>2</sup>               | 5653 m <sup>2</sup>                     |

A nagy kiterjedésű összefüggő burkolt felületek következtében hősziget jelenség jöhet létre, ha a természetes növénytakarót nagy területen mesterséges felszínnel (épületek, szilárd burkolatok) helyettesítjük. Amennyiben a területen kevés a természetes párolgó felszín (talaj, növényzet, felszíni vizek) aránya, az a jelenség fokozódását okozhatja.

E folyamatok ellensúlyozására javaslatunk a zöldfelületek, valamint a telek be nem épített részén kialakításra kerülő burkolt felületek ésszerű kialakítására vonatkoznak.

Amennyiben a bővítés során, a telek nem beépített részén új burkolt felületet is ki kell alakítani, javasolt tudatosan törekedni a lehetőleg minél kevesebb burkolt felület kialakítására. Az épületek megközelítése céljából tervezett burkolatoknál javasolt, hogy jó vízáteresztő képességgel bírjanak (pl. vízáteresztő aszfalt), így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását.

A zöldfelületek jelentőségét és szerepüket a mikroklímikus viszonyok alakításában, - úgy véljük-, ma már nem kell részletezni. Befolyásuk van a helyi klímára, párologtató hatásuknak köszönhetően a hősziget intenzitását csökkenteni tudják, pormegkötő képességük, valamint a szél áramlását befolyásoló szerepük van, a levegőszennyezést csökkentik, mérséklék az üvegházhatást, továbbá az emberek életminőségére vonatkozóan is jótékony hatással bírnak.

A telephely területén a tervezett beépítések csak a jelenlegi zöldfelületek, vagy termőterületek mértékének csökkentésével jöhetnek csak létre. Ezért fontos, hogy a zöldfelületek kialakításánál az alábbi javaslatok közül minél több figyelembevételre kerüljön:

- A zöldfelületek kialakításánál javasolt az összefüggő, háromszintű zöldfelület (1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, valamint gyepek) kialakítása. Ezt egyébként a legkisebb megengedett zöldfelület harmadán, vagyis a telek területének 3,3 %-án a hatályos helyi építési szabályzat is előírja (12.§ (6)). Az összefüggő zöldfelületek erőteljesebben tudják kifejteni jótékony hatásukat, mint a szoliterben, egyedül ültetett társaik.
- A beépítések miatt lecsökkent „talajközeli” területek ellensúlyozására javasoljuk a zöldtetők kialakítását. A tetők felületén extenzív zöldfelületet lehet kialakítani (pl. Sedum fajok vetése, esetleg kész Sedum paplan alkalmazása), melyek nem igényelnek jelentős gondozást, azonban ökológiai hatásuk jelentős. Csökkentik az épület működtetéséhez szükséges energiafelhasználást, növelik a levegő páratartalmát, csökkentik a szálló por mennyiségét, kisebb lesz a hősziget hatása. Célszerű a következő ütemek építménybővítéseit már úgy tervezni, hogy extenzív zöldtető kialakításra kerüljön rajtuk.
- Javasolt a hátsó, a mezőgazdasági területekkel határos telekhatáron összefüggő fás állomány telepítése, mely az épület tájban megjelenő erőteljes dominanciáját oldaná, és a dél-nyugati homlokzatokat is árnyékolná nyáron.
- További zöldfelületek kialakítása lehetséges vertikális irányban, az épület homlokzatának növényzettel való borításával vagy takarásával.
- A parkolók és rakodóterek egybefüggő nagy kiterjedésű burkolt felülete klimatikus szempontból problémákat jelenthet. A már meglévő parkolók szabályossá tétele javasolható: a 2012. 08. 06-án és a helyi építési szabályzat 4 parkolóhelyenként 1 db fa telepítését írja elő, a parkolóterületek fásításánál figyelmet kell fordítani arra, hogy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő egyed kerüljön elültetésre.

#### **4.4.3. KÖZLEKEDÉS**

A közlekedési hálózatra a módosításnak nincs hatása, a tervezett közlekedési hálózat nem módosul.

Az terület közúti kiszolgálása megfelelő marad a változás után is, a gyorsforgalmi úthálózat a belterület érintése nélkül elérhető. Az ország és az agglomeráció tervében tervezett kerékpárút megvalósítása szintén nagyban járulhat hozzá a munkaerő mobilitásához, a munkahelyek hozzáférhetőségéhez mind Szadán belül, mind a más településen lakók számára. Emellett a dolgozói létszám növekedéséből fakadó közlekedési igényt javasoljuk a jövőben is, mint ahogy jelenleg, a vállalkozások által működtetett buszokkal segíteni.

#### **4.4.4. KÖZMŰVESÍTÉS, HÍRKÖZLÉS**

A tervezett közművesítettség teljes.

A HÉSZ a közművekre vonatkozóan részletesen szabályoz. A módosítás a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások átfogó felülvizsgálatára nem vállalkozhat, a tervezési területen a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások megváltoztatása nem indokolt.

#### **4.4.5. VÁRTHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK**

A kiemelt fejlesztési területen a fejlesztéseket követően is a jelenleg folyó tevékenységek folytatása tervezett. Az egyes bővítési ütemek tervezésekor vizsgálható meg, hogy a tervezett bővítés a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szerint előzetes vizsgálati eljárás vagy környezeti hatásvizsgálati eljárás köteles tevékenység-e, vagy a tervezett fejlesztés volumene olyan mértékű, hogy elegendő-e a rendelet 13. melléklete szerinti adatlapon bemutatni a várható hatásokat. A káros környezeti hatások elkerülése érdekében az építés engedélyezési-, előzetes vizsgálati, vagy környezeti hatásvizsgálati eljárás keretében fogja a környezetvédelmi szakhatóság megfogalmazni egyedi előírásait.

A tenispálya és benzinkút területén tervezett módosításnak nem lesz hatása a környezetre.

A rendelkezésre álló információk alapján a környezet károsításának csökkentése érdekében az alábbi környezeti feltételek fogalmazhatók meg:

Talajvédelmi érdekeket nem sért a módosítás, illetve az ipari terület bővítése, hiszen művelésből már kivont területen történik a fejlesztés. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Újabb bővítés esetén a terület előkészítése során a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról a beruházónak gondoskodnia kell. A humuszt a lehetséges mértékig helyben kell felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a növény- és talajvédelmi szolgálat nyilatkozata alapján lehet. Talajszennyezés nem valószínűsíthető a bővítés után sem.

Felszín alatti- és felszíni vizek szempontjából kedvező adottság, hogy a területen már megépült és bővíthető közműhálózat található, arra való rácsatlakozás megoldható. Vízbázis védőidomát nem érinti a módosítás. A telephely vízellátása vezetékes hálózatról távlatban is biztosítható lesz. A közcsatornába bocsájtott szennyvizek minőségének tekintetében a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó

határértékekről és alkalmazásuk szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet az irányadó.

A beépítési és burkolt felület kialakítási lehetőség érvényesítése esetén jelentős változás várható a területen a csapadékvizek tekintetében. Közel 6,5 ha nagyságú területen a csapadékvíz nem tud közvetlenül a talajba szivárogni. Az egyes fejlesztési ütemek megvalósítása során a csapadékvizek elvezetéséről körültekintően kell gondoskodni. A környezetvédelmi szempontokat figyelembe véve törekedni kell a tiszta csapadékvizek minél nagyobb hányadú felhasználásáról, területen való elszikkasztásáról. Jelenleg az ipari parkban a csapadékvíz-elvezető hálózat nem épült ki, a tervezési területen a csapadékvizek részben a zöldfelületeken szikkadnak el, részben, pl. a BIOTECH USA telephelyén, az épületek és burkolt felületek csapadékvizeinek kezelésére szikkasztó kutakat is kialakítottak.

Levegőtisztaság-védelmi szempontjából a tervezett fejlesztési lehetőségek nagyságrendjéből következően valószínűsíthető, hogy újabb pontforrások megjelenésére nem lehet számítani. Amennyiben a későbbiekben újabb pontforrásokat terveznek, azok létesítése és működési engedélyezése környezetvédelmi engedélyköteles, arra határérték-megállapítást kell majd kérni. A legjobb technológia elvét alkalmazva a levegő határérték feletti szennyezése elkerülhető.

Gazdasági terület forgalmának útvonalát oly módon kell biztosítani, hogy a forgalmat bonyolító útvonalak lakóterületeket, üdülőterületeket a lehető legkisebb mértékben terheljenek. Ennek lehetősége az országos úthálózaton adott.

Zajvédelmi szempontból telephelyet környezeti zaj szempontjából nem érzékeny területhasználatok veszik körül.

A hulladékok összetételében jelenlegi ismereteink szerint várhatóan nem lesz változás, újabb típusú hulladékok nem jelennek meg a bővítés(ek) után. A vonatkozó környezeti feltételek, a HÉSZ és az országos szintű jogszabályok betartása esetén a hulladékkezelésből adódó környezetszennyezés elkerülhető. Hulladékgazdálkodási szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

Az országos szintű jogszabályok és a HÉSZ-ben előírt környezeti feltételek betartásával a kedvezőtlen környezeti hatások minimalizálhatók. A hatályos HÉSZ környezetvédelmi előírásai nem igényelnek kiegészítést

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és a Szabályozási Terv módosítása

A BIOTECH USA KFT. telephelyének tervezett bővítése és kapcsolódó területek, kiemelt fejlesztési terület az Ipari Parkban (a 4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20 és 4333/24 hrsz. telkek) területén

### A VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban kormányrendelet) 3/A. § (1) bekezdése szerint az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is. A (3) bekezdés szerint a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet. A (4) bekezdés szerint közös megalapozó vizsgálat készíthető, ha a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszközök vagy ezek módosítása együtt, vagy közvetlenül egymást követően kerülnek kidolgozásra.

A kormányrendelet 16. § (5) bekezdése szerint a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A (6) bekezdés alapján amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

2. Szada településfejlesztési koncepcióját a Képviselő-testület **az 58/2006. (IV.03.) önkormányzati határozattal** fogadta el. A Településfejlesztési koncepcióra támaszkodó **Településszerkezeti terv a 21/2008. (III. 03.) önkormányzati határozat** melléklete. A teljes közigazgatási területre készülő helyi építési szabályzat a **9/2009.(VI.10.) önkormányzati rendelete**.

A hatályos településrendezési eszközökhöz készült megalapozó vizsgálat alapos, de néhány vonatkozásban elévült. A kormányrendelet 3/A § (3) bekezdés alapján nem használható fel.

3. A fentiek figyelembevételével a megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési területre, a tervezési feladatra és a tervezési célra tekintettel az alábbiak szerint határozom meg:

## 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

|  |  |
|--|--|
| 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok   | röviden, a tervezési terület elhelyezkedésének bemutatása                                  |
| 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata | a változtatás jellege nem indokolja  |
| 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata  | a tervezési területet össze kell vetni a területrendezés tervek térségeivel és övezeteivel |
| 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai  | a változtatás jellege nem indokolja  |
| 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása   | röviden  |
| 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata   | a tervezési területre vonatkozóan  |
| 1.7. A település társadalma<br>1.8. A település humán infrastruktúrája   | a változtatás jellege nem indokolja  |
| 1.9. A település gazdasága   | röviden  |
| 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere<br>1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások  | a változtatás jellege nem indokolja  |
| 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata<br>1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata   | röviden  |
| 1.14. Az épített környezet vizsgálata  | a tervezési területre és a környezetére vonatkozóan  |
| 1.15. Közlekedés   | a megközelíthetőségre vonatkozóan  |
| 1.16. Közművesítés   | a meglévő közművesítettség bemutatása  |
| 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)   | a változtatás jellege nem indokolja  |
| 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)  | a tervezési terület nem veszélyeztetett  |



## **2.-3. HELYZETELEMZŐ -HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

A terület nagysága és a feladat összetettségével összhangban, a tervezési területre vonatkozóan.

**4. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOT** a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL szóló, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerint, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a területhasználat ipari marad, az alátámasztó javaslat az alábbiakra terjedjen ki:

### **SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

Tájrendezési és zöldfelület-fejlesztési javaslatot a feladattal összhangban kell kidolgozni.

A településrendezési változtatásokhoz más szakági munkarészek elkészítésére nincs szükség. A változtatás nem indokolja a közlekedési és/vagy közmű, illetve hírközlő hálózat megváltoztatását, átépítését. A településrendezési változtatásoknak környezetvédelmi vonatkozása nem azonosítható.

2020. szeptember 30.

**Hayde Tibor Ervin**  
Szada Nagyközség főépítésze

## **OTÉK alóli felmentés kérelem**

### **1. Kérelem tárgya**

A Gip-4 jelű építési övezetben az egyes telkeken a

a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az OTÉK-ban megengedett maximum 50 % helyett 70 % legyen.

b) a megengedett legkisebb zöldfelületi arány az OTÉK-ban megengedett minimum 25 % helyett 10 % legyen.

### **2. Kérelem indoklása**

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése tartalmazza azon feltételeket, amelyek teljesülése esetén az OTÉK II–III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket állapíthat meg a helyi építési szabályzat. Ezek a feltételek a következők:

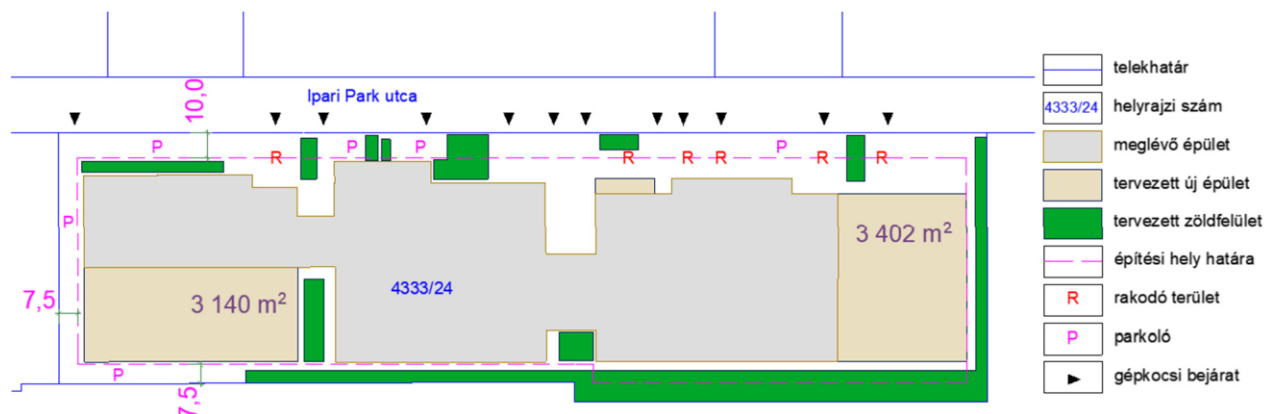
#### a) különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja

A Gip-4 jelű építési övezetben (BioTech USA Kft. telephelye) az OTÉK-ban előírt legnagyobb megengedett beépíthetőség 50%-os mértékének növelését és ezzel párhuzamosan a legkisebb megengedett 25%-os zöldfelületi arány csökkentését településrendezési okok és a kialakult helyzet is indokolják. A BioTech USA Kft. telephelyének bővítésére az Ipari Park telítettsége miatt jelenleg korlátozottan van lehetőség. A beruházással a területen 6.677 m<sup>2</sup> nagyságú bővítés valósulna meg 23.019 m<sup>2</sup> nagyságúra növelve ezzel az épületek alapterületét, ami a területvásárlással és a telkek összevonásával megnövelt telek esetében is a telek 62 %-os beépítettségét eredményezi. A vállalkozás fejlesztése Szada és a tágabb környezet alapvető gazdasági és a foglalkoztatás miatt szociális érdeke, ami a mobilitási kényszert is csökkenti, ezért a telephely „átköltöztetése” más térségbe számos negatív következménnyel járna a településre nézve. A telek legnagyobb megengedett beépítettségének növelése 70%-ra a telephely fejlesztéséhez szükséges. Az OTÉK alóli felmentés átmeneti jellegű lehet, mert folyamatban van Szada településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, amely során egy a jelenleginél sokkal korszerűbb HÉSZ kerülhet megállapításra. Ebben javasolt a telephelyet olyan általános gazdasági területbe sorolni, és a telekre olyan határértéket megállapítani, amelynek a területén a telek legnagyobb beépítettsége 70 %, az OTÉK 2. mellékletével összhangban.

Mivel a telephelyen nemcsak gyártás folyik, hanem a cég logisztikai központja is itt helyezkedik el, a beruházás során mind a gyártói, mind a raktározási kapacitás bővül. A logisztikai létesítmények környezetében a tevékenység jellegéből fakadóan jóval nagyobb arányú burkolt, közlekedési és rakodási célú felületek szükségesek, mint. pl. a gyártásnak helyt adó építményekhez kapcsolódóan. A BioTech USA Kft. telephelyének szomszédságában nincs lehetőség olyan mértékű telekbővítésre, amely esetén nagyobb arányú zöldfelületek lennének kialakíthatók telken belül.

A tervezett zöldfelület nagysága a telken belül megközelítőleg 5000 m<sup>2</sup>, ami 15 %-os zöldfelületi borítottságnak felel meg, azonban több helyen a zöldfelületet az OTÉK

alapján nem lehet teljes mértékben beszámítani a telek zöldfelületébe, mert alatta tartályokat kell, illetve kellett elhelyezni. A fejlesztések során újabb szint alatti műtárgyak kialakítása válhat szükségessé. Ezt figyelembe véve kérjük, hogy a Gip-4 jelű építési övezetben, ami csak BIOTECH USA Kft. telephelyét foglalja magába, a javasolt legkisebb megengedett zöldfelületi arány 10 % lehessen.



### b) közérdeket nem sért

Szada településnek fontos, településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott célkitűzése a helyben működő vállalkozások támogatása, ezért támogatja a BioTech USA Kft. telephely bővítési szándékait.

A BioTech USA Kft. Szada egyik legnagyobb adófizetője, a helyi közösség jobb létét is szolgálja, ha az önkormányzat többet tud költeni a közszolgáltatásokra stb.

A telephely bővítése további munkahelyek létesülését (50-55 fő) eredményezi, ami a jelenlegi gazdasági helyzetben, amikor a munkahelyek megtartása kiemelt célkitűzés, közérdek is.

### c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek

Az OTÉK 31. § (1) bekezdése szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

A tervezett Gip-4 építési övezet területe nem érint védett vagy védelemre tervezett magyarországi, vagy nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű területet, valamint örökségvédelmi értékeket.

A jelenleg működő telephely üzemelése megfelel a környezetvédelmi követelményeknek. A terület bővítése esetén is ugyanígy biztosítható a létesítmények környezetet nem szennyező módon való kialakítása és üzemeltetése, az engedélyezési eljárások további szakaszaiban a környezet- és természetvédelmi hatóságok által meghatározásra kerülő feltételek megtartása esetén.

**3. melléklet SZADA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA az Ipari Park kiemelt fejlesztési területén című, 2020. októberében készült dokumentációhoz**

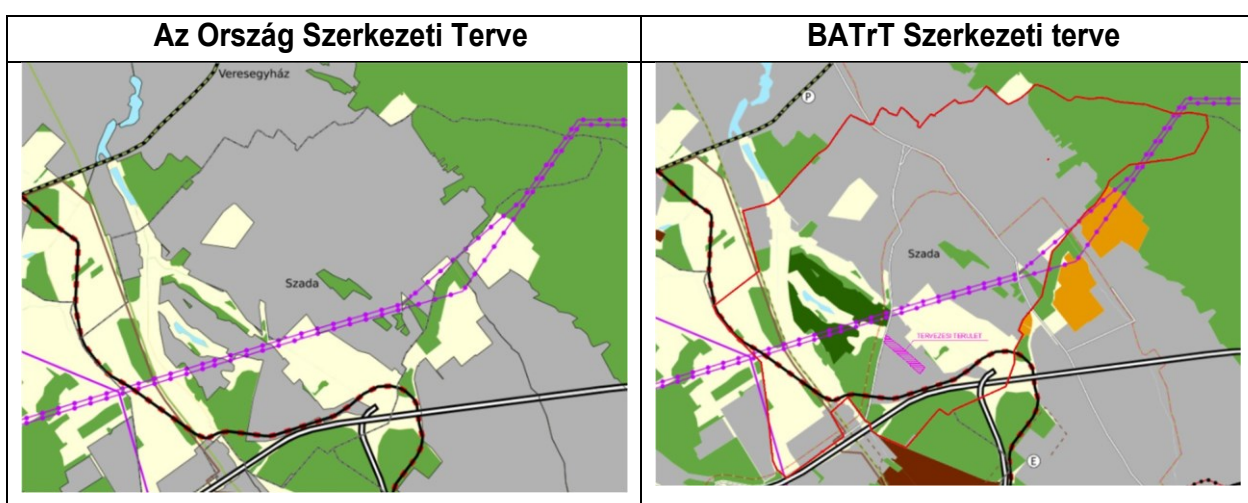
**A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN**

AZ ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA AZ ALÁBBI JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN TÖRTÉNIK:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.)

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (M. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM R.)

**1. Térszerkezeti tervek**



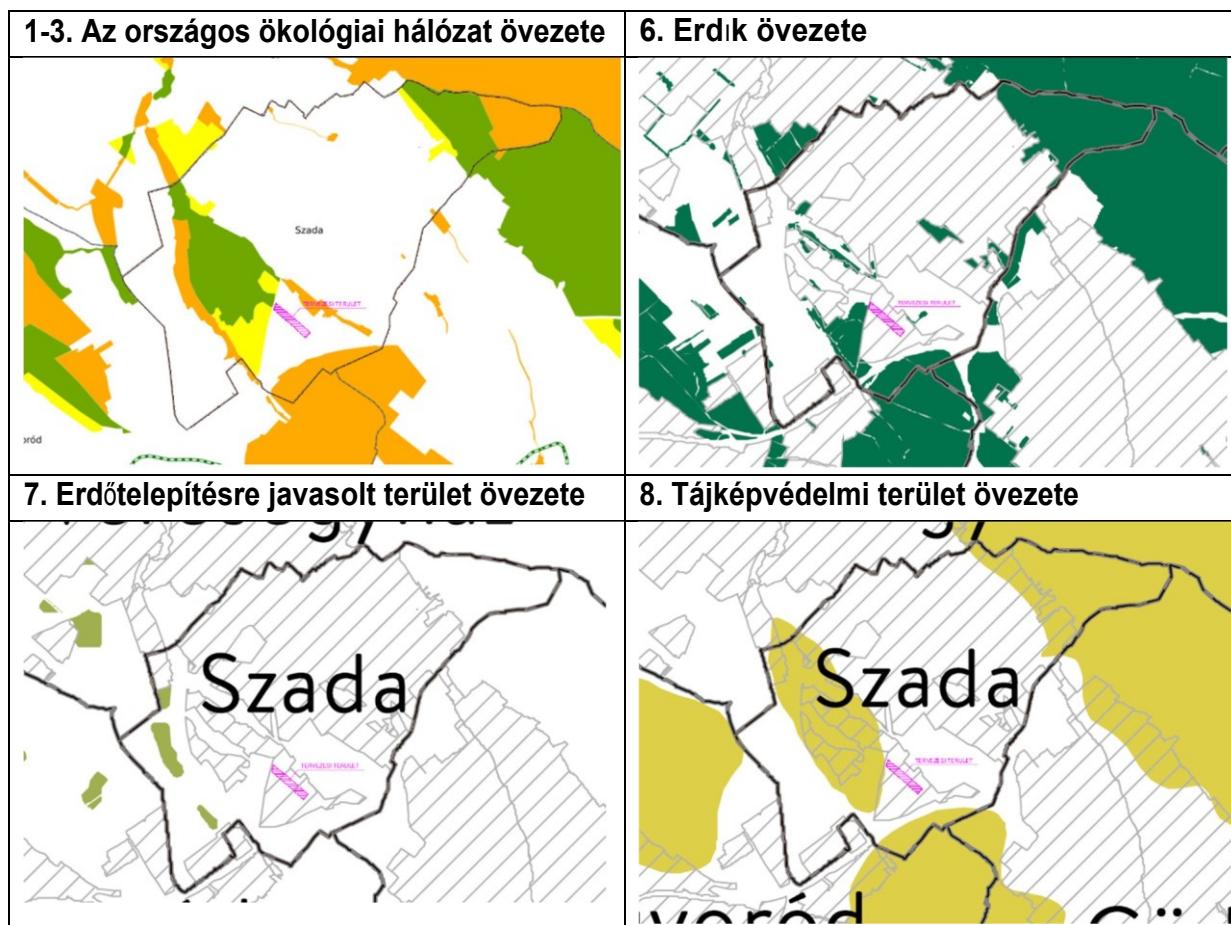
Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban OTrT) a Trtv. 2. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (a továbbiakban BATrT) a Trtv. 7. melléklete. Az OTrT térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT módosítás) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti Tervének való megfelelés kerül értékelésre.

A tervezési terület települési térségben fekszik. A Trtv. 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

**2. Térségi övezetek**

2.1. Országos övezetek és az egyes tervezési területek érintettsége, területrendezési és településtervezési követelmények

| Az OTrT országos övezetei                                      | Szada közigazgatási területének érintettsége | tervezési terület érintettsége |
|--|--|--------------------------------|
| <b>1-3. Az országos ökológiai hálózat övezete</b>              | igen   | nem                            |
| 4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                 | nem  |                                |
| 5. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete               | nem  |                                |
| <b>6. Erdők övezete</b>  | igen   | nem                            |
| <b>7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b>             | igen   | nem                            |
| <b>8. Tájképvédelmi terület övezete</b>                        | igen   | nem                            |
| 9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | nem  |                                |
| <b>10. Vízhőszív-terület</b>                                   | igen   | igen                           |
| 11. Nagyvízi meder övezete                                     | nem  |                                |
| 12. VTT-tározók övezete  | nem  |                                |
| 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete                 | nem  |                                |



## 10. Vízminőség-védelmi terület



**Területrendezési követelmények:** az MvM R. 5. § (2) bekezdés szerint 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. **Megfelelőség igazolása:** a vízvédellemmel érintett területek kijelölésére a kis területet érintő módosítás során nincs lehetőség. A helyi építési szabályzatban a változtatással érintett területre megfogalmazott követelmény szerint a szennyvízelvezető-csatornahálózat az ipari parkban kiépült. A csapadékvizeket elszikkasztják.

Az MvM R 5. § (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Bányászati tevékenység nem tervezett.

2.2. Kiemelt térségi övezetek és a tervezési terület érintettsége, területrendezési és településtervezési követelmények

| A BATrT kiemelt térségi övezetei         | Szada közigazgatási területének érintettsége | tervezési terület érintettsége |
|--|--|--------------------------------|
| rendszeresen belvízjárta terület övezete | nem  |                                |
| ásványi nyersanyagvagon övezete          | <b>igen</b>                                  | <b>nem</b>                     |
| földtani veszélyforrás terület övezete   | nem  |                                |