

Főépítési feljegyzés

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása
a Szada, Berek utca 42. (941/2 hrsz-ú) területén

Tervezési feladat:

A változtatással érintett terület Szada belterületén, a Berek utcában a 941/2 hrsz telek, amelyen jelenleg egy szerkezetkész épület található. A vonatkozó szabályok szerint a tervezési terület ki kell terjedjen a változtatással érintett területet tartalmazó tömbre. A tömb jellemzően Lf-2 falusias lakóterület felhasználású, egyetlen kivétel épp a változtatással érintett Berek út 42., ami településközponti terület, Vt-4 építési övezetbe sorolt.

A változtatással érintett Szada, Berek út 42. (hrsz 941/2) telken egy 2005-ben kiadott építési engedély alapján szerkezetkész állapotig megépített épület áll.

A Szada, Berek út 42. (hrsz 941/2) telek és a jelenleg szerkezetkész épület tulajdonosa Szada Nagyközség Önkormányzata. A hatályos helyi építési szabályzatban az ingatlan Vt-4 építési övezetbe sorolt, ahol telkenként egy lakás elhelyezése megengedett. A tervmódosítás célja, hogy összesen 12 lakás és irodák kialakítására nyíljon lehetőség a megépült épület tömegének bővítése nélkül.

A félkész épület fejlesztéshez szükséges a helyi építési szabályzat módosítása, a településszerkezeti terv nem változik.

A Vt-4 jelű építési övezetben a hatályos HÉSZ előírások alapján a telek beépítési módja szabadon álló; a legnagyobb megengedett beépítettség mértéke 30 %; a legnagyobb megengedett épületmagasság 6,5 m, nem változik, azaz a beépítési intenzitása – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató nem nő.

A módosítás a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R1) 68. § (1) bb) pont alapján ún. egyszerűsített eljárás keretében, az E-TÉR felületen történik.

A R1. 68.§ (1) bekezdése szerint a (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatát a 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelettel fogadta el a képviselő-testület. A hatályos településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2) szerint készültek.

A R1 78. § (1a) bekezdése szerint a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni

(...)

b) a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosításánál, valamint

c) azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására (...) a 314/2012. (XI. 8.)

Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

A R1 7. § (5) bekezdése szerint a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell. A (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. A (8) bekezdés szerint a (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető. A (9) bekezdés szerint a településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni.

Ennek alapján a hatályos településrendezési eszközökhöz készült vizsgálatok felhasználhatók.

A R1. 19. § (3) bekezdése szerint településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

I. A megalapozó vizsgálat a R1 rendelet 1. melléklete a tervezés szempontjából érintett terület (tervezési terület) tekintetében és a változtatás alapján az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

- A hatályban lévő településrendezési eszközök
- Épített környezet, örökség a tervezési területen

A többi, az 1. melléklet szerinti vizsgálat összevonható vagy elhagyható, mert a módosítás szempontjából nem releváns, vagy a tervezési terület nem érintett, és a módosítás során:

- új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken.

II. Az alátámasztó javaslat elemei a R1 2. melléklete alapján minimálisan

- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója a településrendezéshez szükséges mélységben
- Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció
- Módosítással érintett terület bemutatása
- Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Szada, 2026. október 8.



Hathy Zsuzsanna
Szada Nagyközség
főépítésze