SZADA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTÁSA

A BEREK ÚT 42.

TERÜLETÉN

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti véleményezési dokumentáció

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2026. október

SZADA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

M Ó D O S Í T Á S A

A BEREK ÚT 42.

területén

2026. OKTÓBER

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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

Tartalom

Jóváhagyandó munkarész:

Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet
Szabályozási terv módosítása

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javalat

szöveges rész önálló tartalomjegyzék szerint

1. melléklet: indító határozat
2. melléklet: főépítészi feljegyzés

SZADA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA

A BEREK ÚT 42. TERÜLETÉN

RENDELETTERVEZET

2026. október

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

……/…..... (…...) önkormányzati rendelete

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy a helyi építési normák megalkotásával egyes célzott fejlesztések érdekében olyan helyi építési szabályozást alakítson ki, amelyek a helyi kisvállalkozások térbeni fejlesztési lehetőségeit bővítik.

[2] Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-ban meghatározott partnerek és szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 15. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Vt-13 építési övezetben:

a) a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni, a telken annyi lakás helyezhető el, hogy minden lakásra legalább 150 m2 telekterület jusson,

b) lakásokon kívül kizárólag iroda rendeltetés helyezhető el,

c) az építési övezetben a megengedettnél nagyobb magasságú meglévő épület magassága nem növelhető, egyebekben a telek a Vt-13 építési övezetre előírt többi szabály szerint építhető be.”

2. §

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 1. pontja, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI *„3. Településközpont terület építési övezetei”* táblázata helyébe az 1. melléklet szerinti táblázat lép.

3. §

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(A 2. melléklet a szabályozási terv, a véleményezéshez csak a szabályozási terv módosuló részének az A és B szelvény egybeszerkesztett kivágatát mellékeljük, de a rendelet módosítása a 2. melléklet teljes cseréjével valósul meg)

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a ……..önkormányzati rendelethez

(1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

3. Településközpont terület építési övezetei)

„

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.			területe	szélessége			
4.			m^2	m	%	%	m
5.	**Vt-1**	SZ	3000	50	25	35	8,0
6.	**Vt-2**	O	700	14	35	40	5,0
7.	**Vt-3**	O	800	16	50	30	8,0
8.	**Vt-4**	SZ	1500	25	30	40	6,5
9.	**Vt-5**	SZ	1800	30	30	40	5,0
10.	**Vt-6**	SZ	4000	50	35	30	12,0
11.	**Vt-7**	SZ	3000	50	60	20	8,0
12.	**Vt-8**	SZ	5000	50	50	30	15,0
13.	**Vt-9**	Z	600	12	70	10	6,5
14.	**Vt-10**	Z	800	12	50	30	6,5
15.	**Vt-11**	Z	300	10	70	10	6,5
16.	**Vt-12**	SZ	1500	25	30	40	6,5
17.	**Vt-13**	SZ	1500	25	30	40	6,5

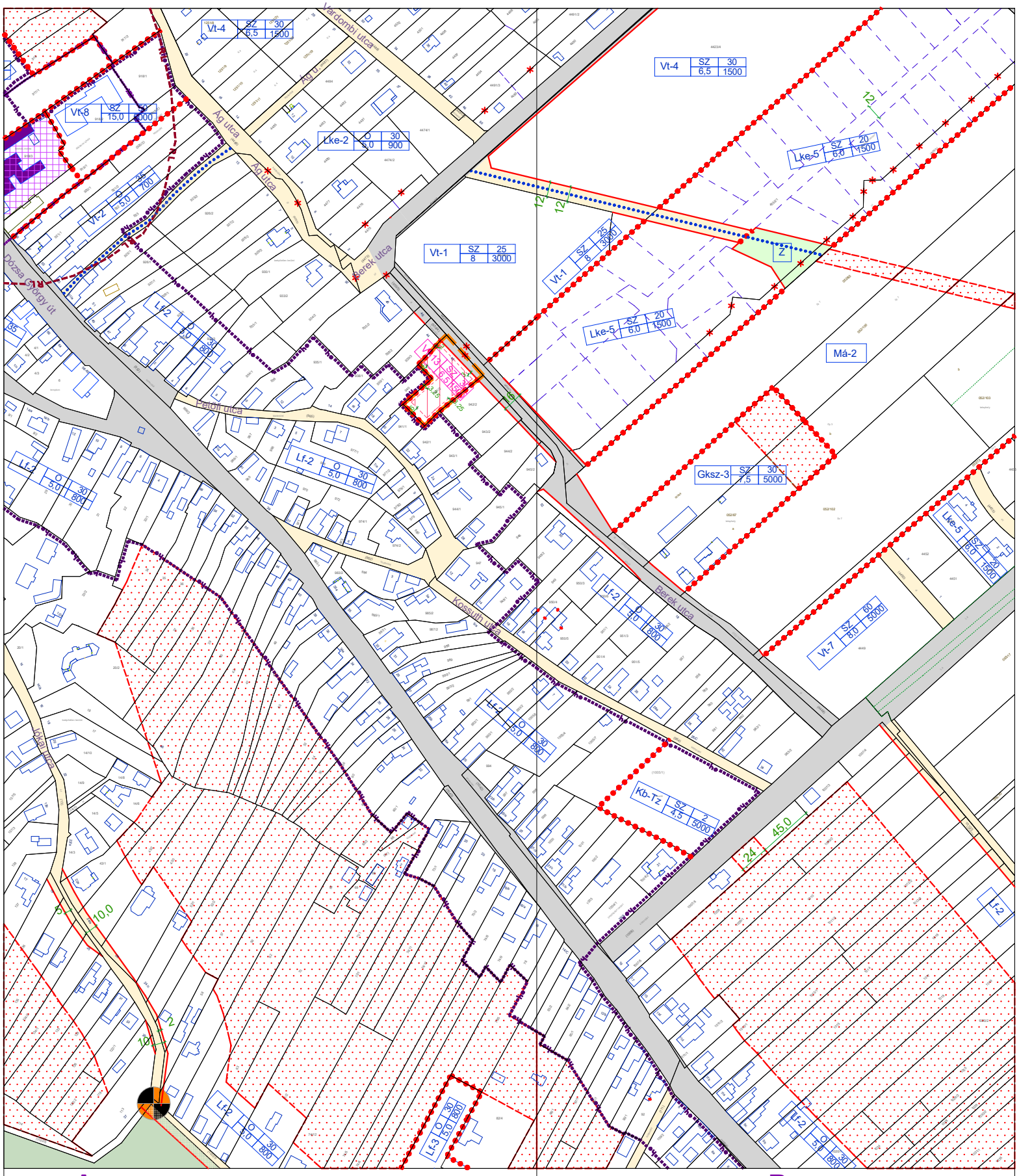
”

2. MELLÉKLET a .....rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA m 1:4000

SZADA, BEREK ÚT 42. TERÜLETÉN

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti VÉLEMÉNYEZÉSRE 2026. október



A SZELVÉNY

B SZELVÉNY

megváltozó szabályozású terület

a HÉSZ 2. melléklet jelkulcsának vonatkozó része

építési övezet határa

Lf-3 megváltozó építési övezet jele

védelemre javasolt településmag határa

egyedileg meghatározott építési hely

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT. Nemesánszky Ildikó TT1 01-1641

SZADA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A BEREK ÚT 42. TERÜLETÉN

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2026. október

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA 2
2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT) 3
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE 3
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 4
2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv 4
2.2.2. Szada Helyi Építési Szabályzata 5
2.2.3. Hatályos Településképi dokumentumok 7
2.2.4. A tervezési terület a területrendezési tervekben 8
2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET 9
2.3.1. A tervezési terület és környezete 9
2.3.3. Természet- és örökségvédelem 10
2.4. MEGLÉVŐ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA 10
2.4.1. Közlekedés, megközelíthetőség 10
2.4.2. Közművesítettség 10
2.5. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK 10
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT 11
3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A BEREK ÚT 42. TELEK TERÜLETÉN 11
3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 12
3.2.1. A helyi építési szabályzat módosítása 12
3.2.2. A szabályozási terv javasolt módosítása 12
3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁS UTÁN 13
3.4. A JOGSZABÁLYI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS 14
3. 4.1. Általános jogszabályi követelmények 14
3.4.2. A módosítás összhangja a területrendezési követelményekkel 14

1. melléklet: indító határozat
2. melléklet: főépítészi feljegyzés

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

A tervezett módosítás a Berek úton, a tervezett iskola telke közelében önkormányzati tulajdonban van. A telken egy szerkezetkész, eredetileg családi háznak tervezett felépítmény áll.

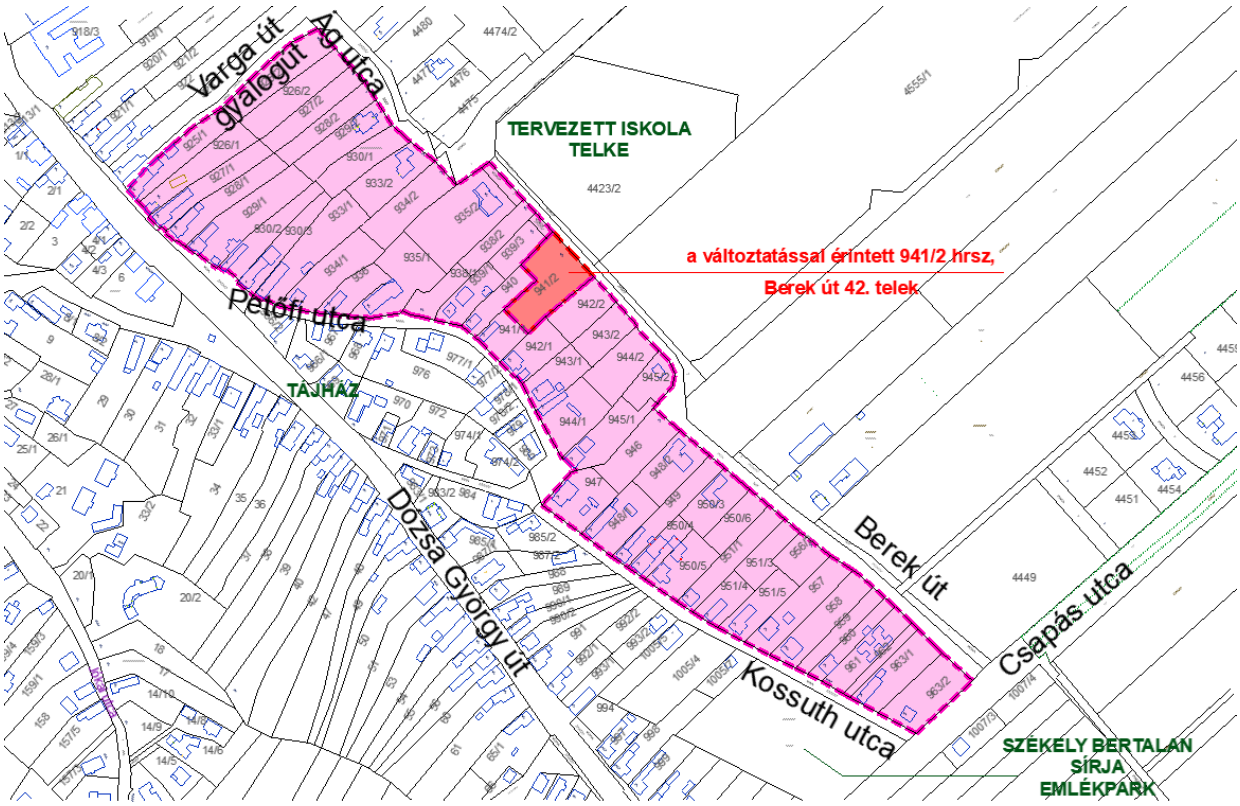
Az önkormányzat a telket a felépítménnyel együtt értékesíteni szeretné.

A sikeres értékesítés érdekében az önkormányzat a 151/2026. (X.20.) számú határozatában úgy döntött, hogy módosítja a telekre vonatkozó építési szabályokat úgy, hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti, a telekre alkalmazott **Vt-4 építési övezetére vonatkozó rendelkezéseket, amelyek egy lakás elhelyezését teszik lehetővé, megváltoztatja.**

A módosítás következtében és a településrendezési változtatást követően lehetőség nyílik maximum 12 lakás és 2 irodahelyiség kialakítására a meglévő épületen belül, anélkül, hogy a telek beépítettségét, vagy az épület magasságát megváltoztatná.

A szadai helyi építési szabályzat jelenleg egyetlen egy lakó- vagy vegyes építési övezetben sem teszi lehetővé a telkenként egynél több lakás elhelyezését, így a telekre vonatkozóan új építési övezet képzése szükséges.

A HÉSZ és a szabályozási terv módosításának célja tehát egyetlen telken a lakásszámra vonatkozó korlát feloldása. A változtatás nem jár a legnagyobb megengedett beépítettség vagy a legnagyobb megengedett épületmagasság megváltoztatásával.



A tervezési terület a vonatkozó szabályoknak megfelelően a telket tartalmazó tömb.

A településszerkezeti terv nem módosul.

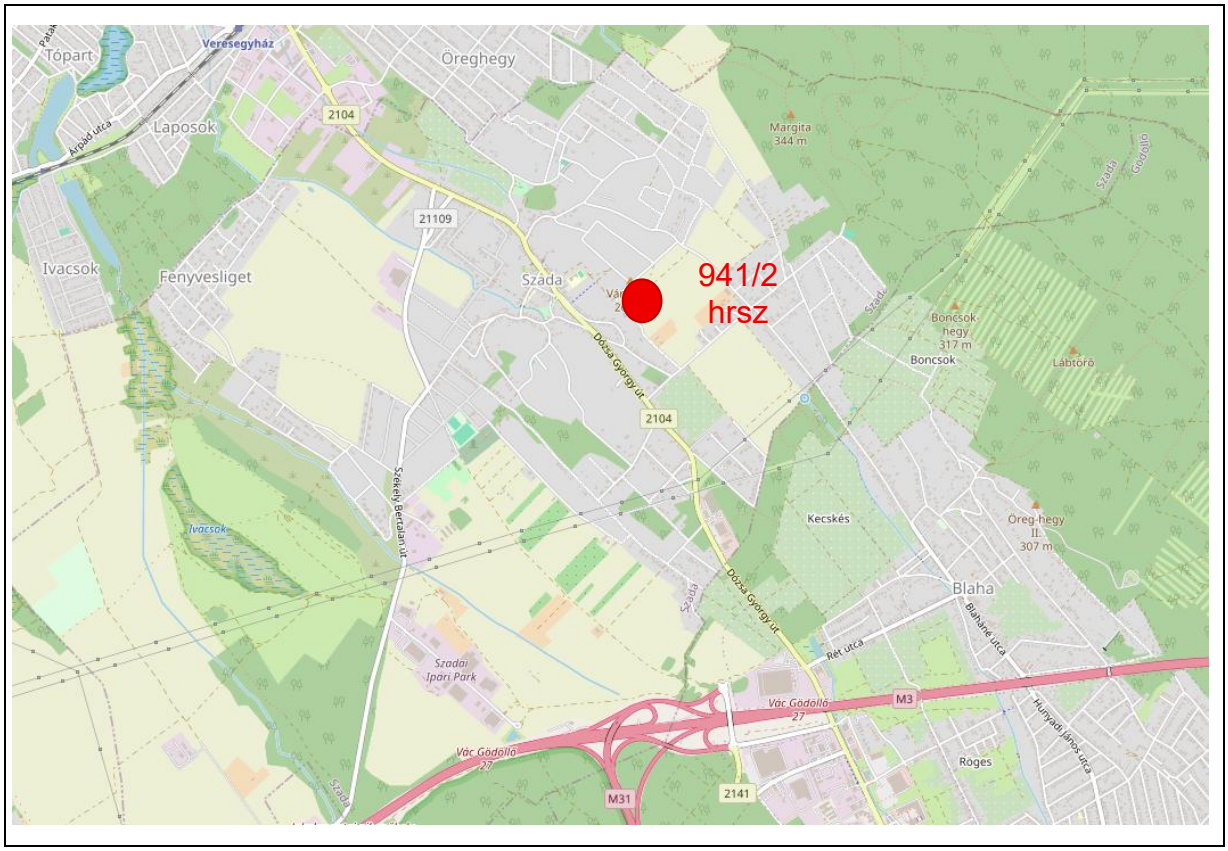
A településrendezési eszköz véleményezési eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontja bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárással kerül lefolytatásra.

2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT)

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület a vonatkozó szabályoknak megfelelve tervezési terület a Berek út – Csapás utca – Kossuth Lajos utca – Petőfi Sándor utca – Varga út – Ág utca által határolt tömb, de ténylegesen változtatás a Szada, **941/2** HELYRAJZI SZÁMÚ, **Berek út 42. című** TELEK (a továbbiakban „változtatással érintett terület”) területén tervezett.



A tömb egyik határa a Dózsa György út az országos úthálózati eleme, egyben Szada főutcája, ami Gödöllőt köti össze Veresegyházzal Szadán keresztül. Csomóponttal kapcsolódik az M3 gyorsforgalmi úthoz. A tömb a Dózsa György úttól északra fekszik.

A tömböt röviden határolja a délkeleti részén a Gödöllő Blaha városrészével „belső”, belterületeken vezető kapcsolatot teremtő Csapás utca.

A változtatással érintett telek tömbje, annak a déli része a település egyik legrégebbi területe. A szomszédos tömbökben található a tájhát és a Csapás utca mentén volt a református temető. Ez utóbbit emlékparkká alakították, megtartva benne Székely Bertalan sírját és emlékművét.

A Berek út északi oldalán új általános iskola építését határozták el, az iskola telke szintén, a változtatással érintett telekhez hasonlóan önkormányzati tulajdon. A megvalósításhoz az építészeti tervek elkészültek.

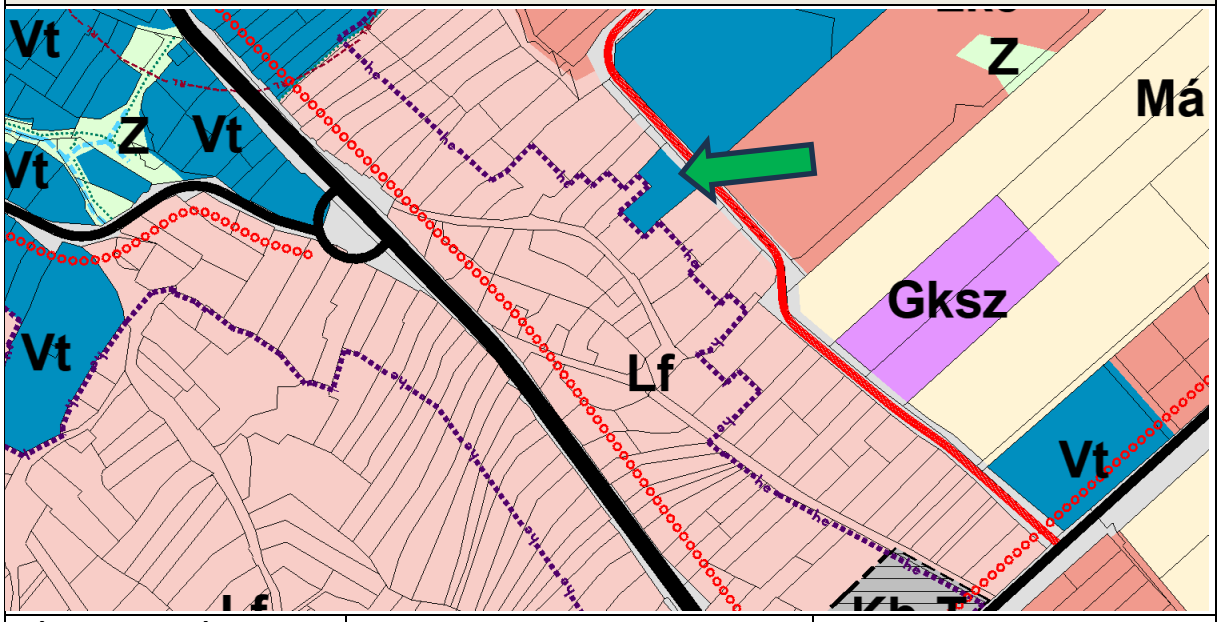
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv

Szada Nagyközség hatályos Településrendezési Eszközei 2022-ben kerültek jóváhagyásra.

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

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVLAPJA – KIVONAT



VÁLTOZTATÁSSAL ÉRINTETT TELEK

védelemre javasolt településmag határa

tervezett kerékpáros nyomvonal

országos mellékút

meglévő helyi gyűjtőút

tervezett helyi gyűjtőút

A tervezési terület a hatályos **Településszerkezeti Terv** (TSZT) alapján **Vt településközponti területfelhasználásba** sorolt.

A tervezési területet magába foglaló tömb Dózsa György út menti lakótelkeit érinti a védelemre javasolt településmag határa.

A településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett területek egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

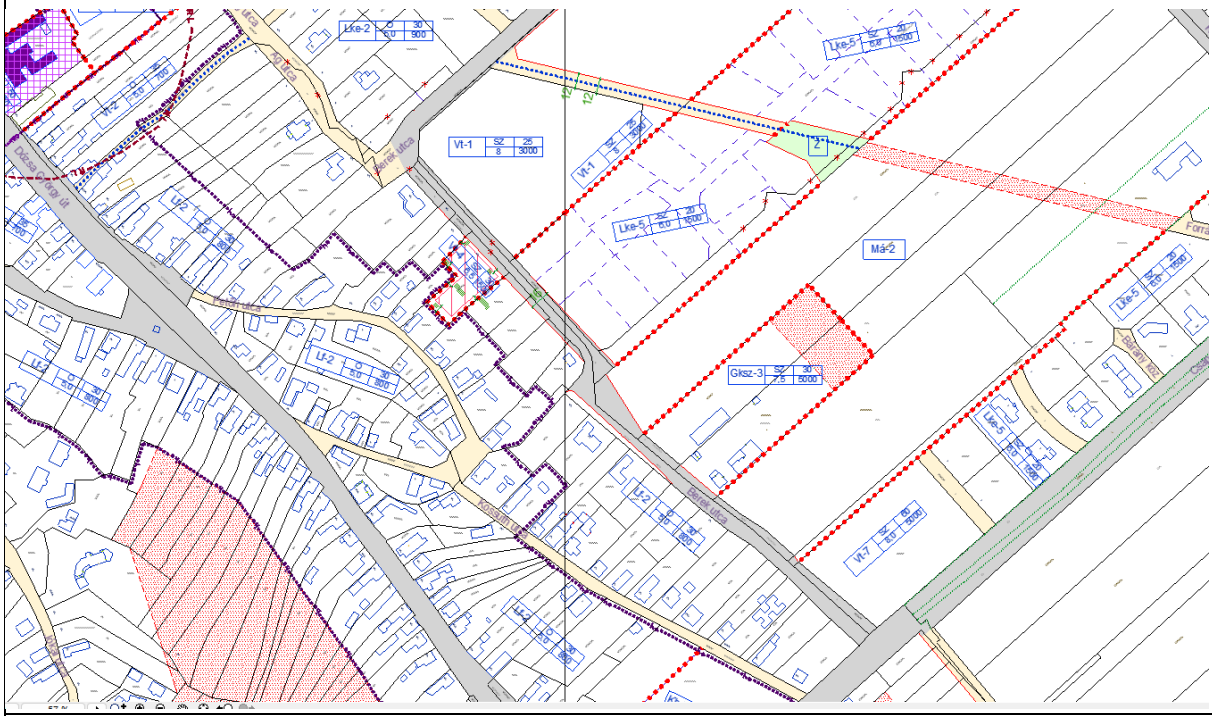
A Dózsa György út országos mellékút, a Csapás utca helyi gyűjtőút, a Berek út tervezett gyűjtőút.

2.2.2. Szada Helyi Építési Szabályzata

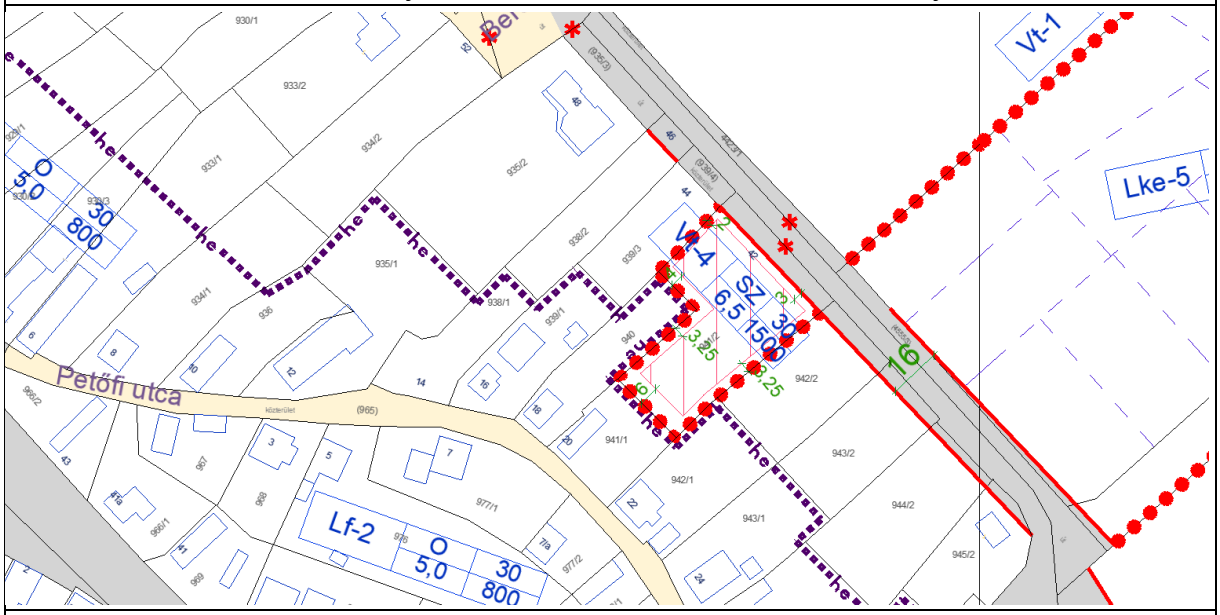
Szabályozási terv

Szada szabályozási terve 2 szelvényen dokumentált, a tervezési terület az „A” szelvényen van, de a tömb változtatással nem érintett része a B szelvényre is átnyúlik.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV TERVLAPJA (A és B szelvény) – KIVONAT



A szelvény B szelvény



nagyított részlet a változtatással érintett telekről

övezeti jel*
védelemre javasolt településmag határa
országos út, gyűjtőút területe
egyéb közlekedési célú közterület
egyedileg meghatározott építési hely

A tervezési terület (tömb) a hatályos **Szabályozási Terv** (SZT) alapján **Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe**, a változtatással érintett telek egyedüliként Vt-4 építési övezetbe sorolt, azaz a szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban van.

Az Lf-2 falusias lakó építési övezet határértékei a HÉSZ 1. melléklete szerint:

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

A Vt-4 építési övezet határértékei:

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb meg-engedett épület-magassága
3.			területe	szélessége			
4.			m^2	m	%	%	m
8.	Vt-4	SZ	1500	25	30	40	6,5

A szabályozási terv szerint nem csak a változtatással érintett telek, hanem más Vt területek is Vt-4 építési övezetbe soroltak.

A változtatással érintett Berek út 42. telken az építési helyet egyedileg jelölték ki, a már 2005-ben kiadott építési engedély alapján megépült épülethez alkalmazkodva.

Helyi építési szabályzat normaszövege

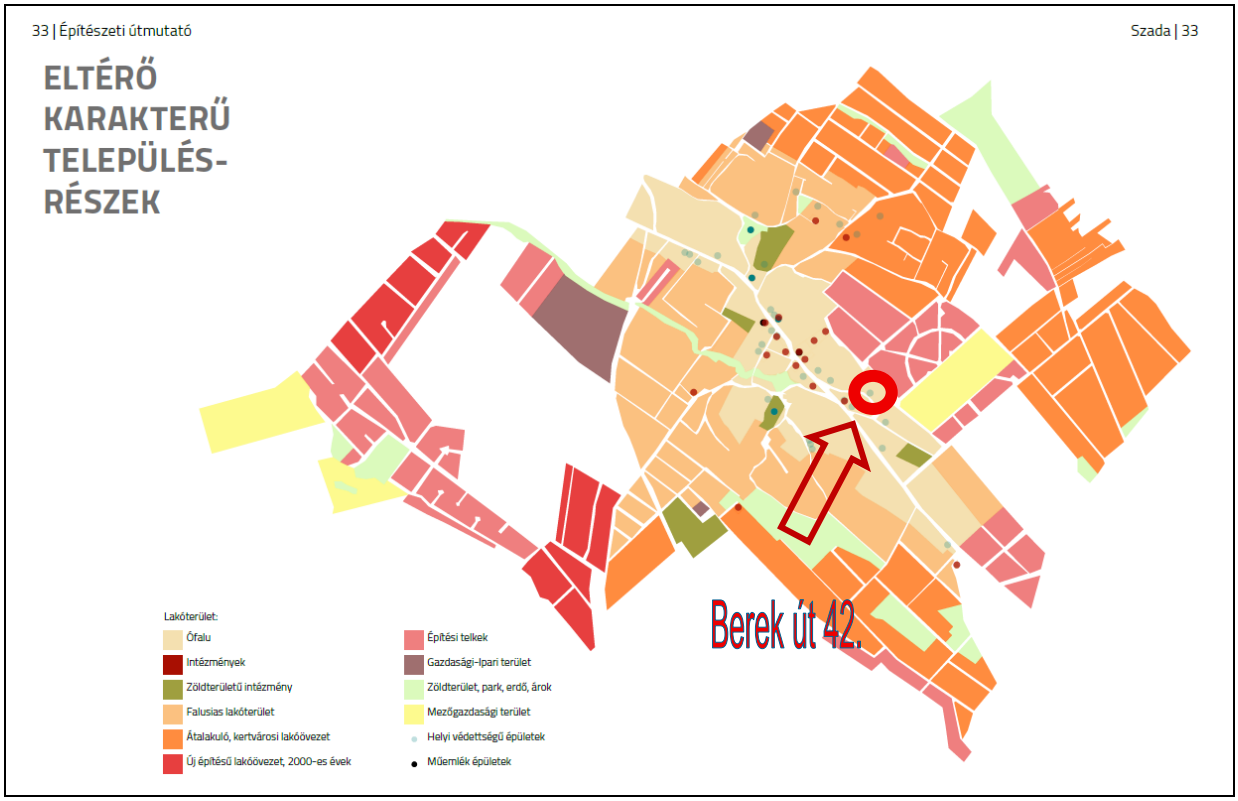
A Vt építési övezetekre vonatkozó „Településközpont terület beépítésének szabályai” alcím alatti 15. § (2) bekezdés szerint a Vt jellel jelölt építési övezetekben telkenként 1 lakás helyezhető el.

2.2.3. Hatályos Településképi dokumentumok

Szada hatályos Településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

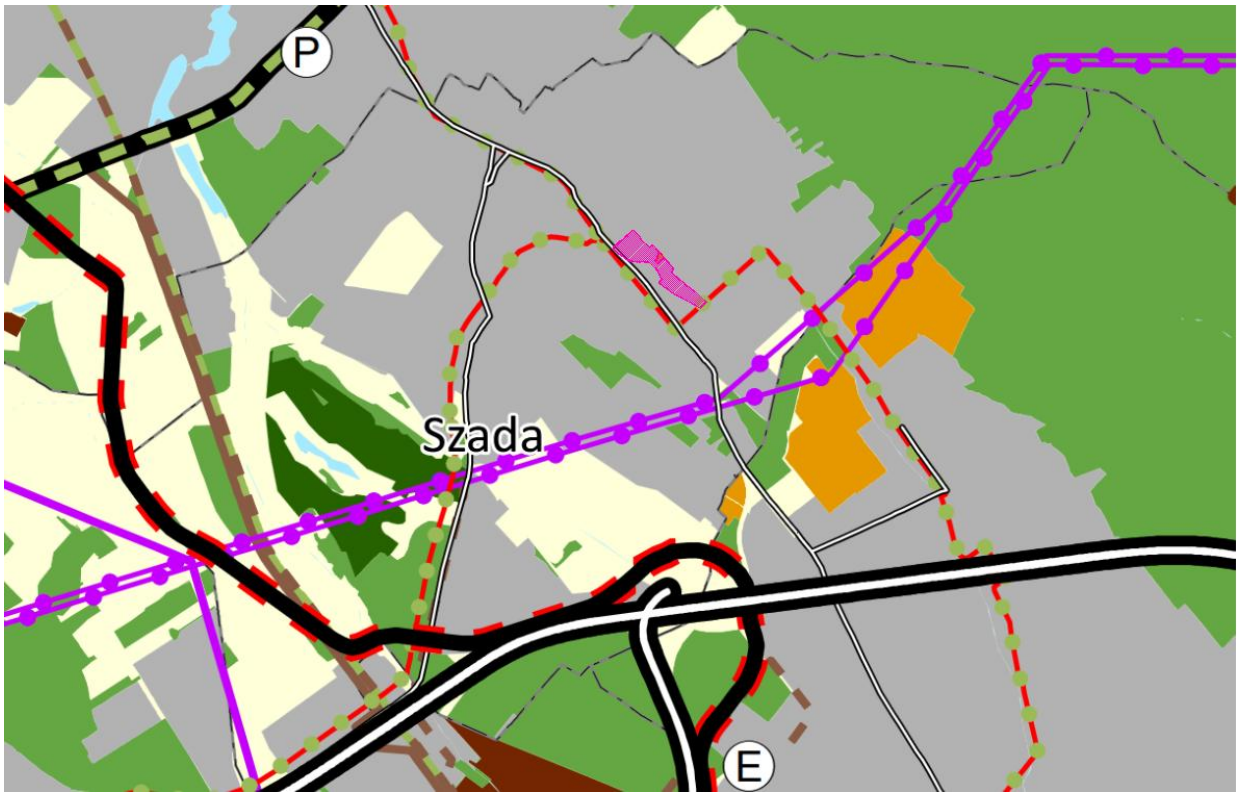
- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) – 2023 júniusában
- Településképvédelmi rendelet (TKR) – 10/2023.(VI.23.) önkormányzati rendelet

A hatályos Településképi dokumentumok „Eltérő karakterű településrészek” lehatárolása alapján a Berek út déli oldala az Ófalu területéhez tartozik.

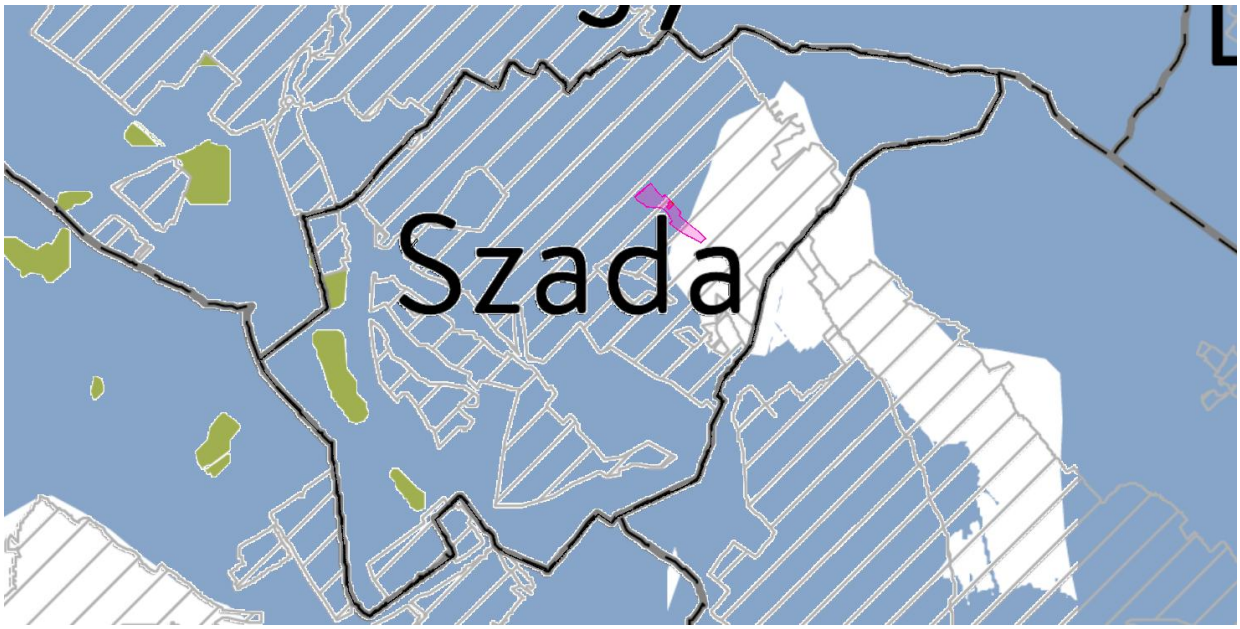


2.2.4. A tervezési terület a területrendezési tervekben

Szada településrendezési eszközei összhangban vannak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel. A tervezési terület a területrendezési tervekben a települési térséghez tartozik.



Szada szinte egész közigazgatási területét, ezen belül a tervezési terület tömbje egy részét is érinti az országos vízminőségvédelmi terület övezete.



Egyéb térségi övezet nem érinti a tervezési terület tömbjét.

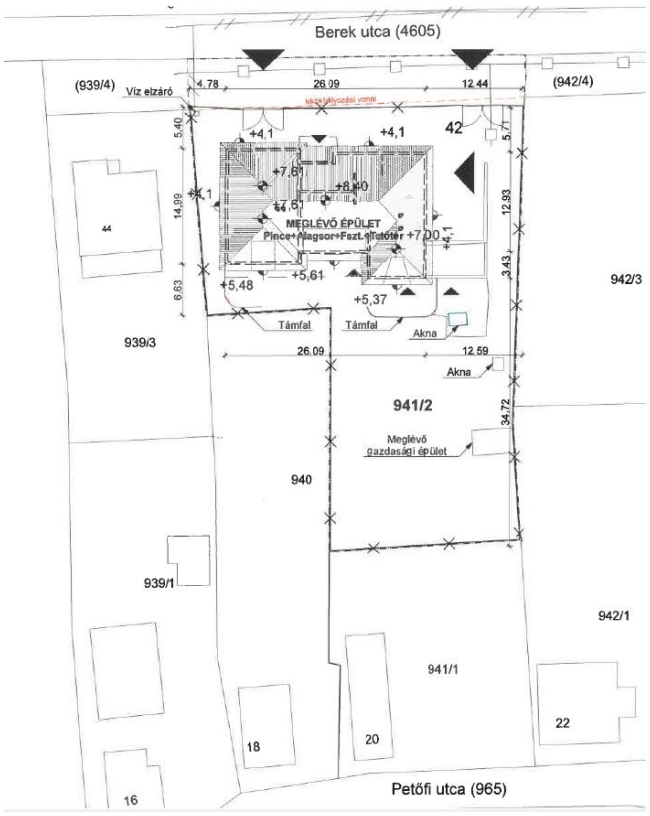
2.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

2.3.1. A tervezési terület és környezete

A tervezési terület (a változtatással érintett terület tömbje) beépített részei falusias lakóterületi jellegűek.

A Berek út déli oldalán eddig néhány telket építettek csak be, ezek az elmúlt 20 évben épültek be. Az épülő és lakott épületek földszintesek, magastetővel.

A meglévő, szerkezetkész épület az utca felől egyszintes, a hátsókert felől két-három szintes, magas térdfalas magastetős épület.



helyszínrajz a jelenlegi állapotról[1]

homlokzatok felmérése[2]

A telek területe 2141 m2, a szabályozási vonallal való megosztást követően 1874 m2. A telek beépítettsége 22,4 % (az épület alapterülete 417,5 m2), a megengedett 30 %-kal, a zöldfelületi arány 70 % a megengedett 40 %-kal szemben.

A meglévő épületmagasságot 6,6 m-re mérték.

A rendelkezésre álló tervek alapján 3 vagy több személygépkocsitárolót terveztek épületen belül.

A telek domborzata a Berek utcától a Kossuth Lajos utca felé előbb enyhében (a jelenlegi telekhatártól számított 50 m széles sávban 10-12 %), majd erőteljesen (a hátsókert 13 m széles sávjában 40 %) lejt. Az enyhébb lejtésű telekrészből egy 30 m széles sávot az épület, az útterülethez csatolandó sáv, az előkert és az épület foglalnak el, az épület előtti 10 %-os lejtésű rész 20 m széles sáv (itt a telek szélessége 24,5 m).

[1] A helyszínrajzot a Borfeum Kft. készítette (Felelős tervező: Bor Tamás) 2025. 08. 19-én és Szada Nagyközség Önkormányzata, mint tulajdonos bocsátotta rendelkezésre a településrendezési eszközök módosításához
[2] A képeket Szada Nagyközség Önkormányzata bocsátotta rendelkezésre

2.3.3. Természet- és örökségvédelem

A tervezési területen a rendelkezésre álló adatok, és a hatályos településrendezési eszközök alapján sem régészeti, sem műemléki örökség nincs.

A tervezési területet jelentő tömb déli része helyi védett terület, a változtatással érintett telket nem érinti.

Védett természeti érték (ex lege, Natura 2000 védelem) nem érinti a tömböt.

2.4. MEGLÉVŐ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

2.4.1. Közlekedés, megközelíthetőség

A változtatással érintett telek a Berek útról közelíthető meg, amely jelenleg földút, a településszerkezeti terv szerint tervezett gyűjtőút. A Berek út a Csapás utcához kapcsolódik, ami már most is gyűjtőút, és rácsatlakozik a Dózsa György útra, és ezzel az országos úthálózatra.

Közösségi közlekedés a Dózsa György úton menetrend szerint közlekedő járatokkal biztosított.

Kerékpárút a Csapás és a Dózsa György út mentén is tervezett. Jelenleg önálló kerékpáros infrastruktúra Szada ezen településrészén nincs.

2.4.2. Közművesítettség

A Berek úton a közüzemi villamos energia, ivóvíz- és szennyvízelvezető hálózat ki van építve, a szennyvízcsatorna bekötővezetéke is elkészült. A földgázhálózat nem éri el a telket, de ma már klímavédelmi követelmény az un. nullenergiás épület, így ez nélkülözhető. A telek közműellátottsága biztosított.

Szintén klímavédelmi általános követelmény a csapadékvizek helyben tartása.

2.5. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

A tervezett módosítás kis területet érint, ezért a szabályozási terv módosításából adódó környezeti állapot a tágabb környezetet vizsgálva nem változik jelentősen.

Földtani állapotból származó veszélyforrás a tervezési területet 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 OTrT térségi övezeti tervlapja szerint szinte a teljes közigazgatási terület, a vizsgált terület is részben, a vízminőség-védelmi terület övezet területén belül helyezkedik el. A HÉSZ alapján a település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

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.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK A BEREK ÚT 42. TELEK TERÜLETÉN

Tervezett fejlesztés

Az önkormányzat úgy döntött, hogy a 20 éve engedélyezett és hosszú ideje szerkezetkészen álló épületének megváltoztatja a helyi építési szabályait és így a beépítés lehetőségeit úgy, hogy a meglévő épülettömegen belül megengedi 12 lakás és 2 iroda elhelyezését.

Mivel Szadán nincs olyan településközponti építési övezet, ahol egynél több lakást lehetne egy telken elhelyezni, a fejlesztést lehetővé tévő új építési övezetet kell képezni. Az új építési övezetben a lakásokon kívül csak 2 irodát lehet kialakítani.

A tervek szerint az épület beépített alapterületét nem növelnék, így az épület alapterülete 417,5 m2, ami az 1874 m2 területű telek 22,4 %-a.

A felmérések szerint az épület magassága 6,6 m, 10 cm-rel nagyobb, mint a megengedett legnagyobb épületmagasság. Az új Vt övezetben (Vt-13) az alábbi előírást célszerű szerepeltetni:

„Az *építési* övezetben a megengedettnél nagyobb magasságú meglévő épület magassága nem növelhető, egyebekben a telek a Vt-13 építési övezetre előírt többi szabály szerint építhető be.”

Parkolás

A hatósági eljárások során 2025. július 1-től a TÉKA 60. § az irányadó.

A TÉKA 60. § (1) bekezdés szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

A 60. § újszerű előírást tartalmaz az elektromos töltőállomásra és a megújuló energiaforrás műtárgyaira, ha azokat a parkolók árnyékolására használt műtárgyon helyezik el.

A TÉKA 4. melléklete szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,

11. iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m^2 nettó alapterülete után.

Azaz a tervezett 12 lakáshoz és az irodákhoz (ezek területe jelenleg nem ismert) 14-18, vagy még több parkoló elhelyezése válhat szükségessé.

Megközelítő számításain szerint ennyi parkoló elhelyezhető a telken belül, de a területigénye jelentős, akár 470-500 m2 burkolt felület kialakítását is igényelheti. Ez az 1874 m2 telek 25 %-a. Ebben az esetben az épület által elfoglalt terület és a burkolt felület 22,5 %+25 %, összesen 47,5 %, de még a legnagyobb megengedett beépítettséggel is 30 %+25 %=55 %, azaz a hatályos Vt-4 építési övezetben megengedett 40 % legkisebb zöldfelületi arány megfelelő.

A 60 § (12) bekezdés szerint az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához a TÉKA 5. melléklet szerint számított kerékpár- és motorkerékpár-elhelyezési lehetőséget kell biztosítani. Eszerint (11. sor) iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m2 alapterülete után 2 db kerékpártároló elhelyezése kötelező. A lakásokhoz ugyan nem kötelező a kerékpártároló elhelyezése, de a lakók részéről akár lakásonként 2-4 kerékpár elhelyezésére mutatkozhat igény.

3.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Szada helyi építési szabályzatát a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján, 2022. decemberében hagyták jóvá, ezért az OTÉK 2021. július 15-i állapotát kell figyelembe venni. Egyes kérdésekben, mint pl. a parkolás, a hatósági eljárások során a TÉKA az irányadó.

3.2.1. A helyi építési szabályzat módosítása

Új építési övezet képzése: Vt-13

Az 1. mellékletet ki kell egészíteni az új Vt-13 építési övezettel. A Vt-13 építési övezet a beépítési határértékeiben megegyezik a Vt-4 építési övezet határértékeivel, a normaszöveg az alábbiak szerint módosul:

„A Vt-13 építési övezetben

a) a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni, a telken annyi lakás helyezhető el, hogy minden lakásra legalább 150 m2 telekterület jusson,

b) lakáson kívül kizárólag iroda rendeltetés helyezhető el,

c) az építési övezetben a megengedettnél nagyobb magasságú, az előírás hatályba lépésekor meglévő épület magassága nem növelhető, egyebekben a telek a Vt-13 építési övezetre előírt többi szabály szerint építhető be.”

3.2.2. A szabályozási terv javasolt módosítása

Szada szabályozási terve a HÉSZ 2. melléklete, A és B szelvényből áll. A szabályozási terv módosítása a 2. melléklet cseréjével valósul meg. Az A szelvény módosul, a B szelvény változatlan.

Az A szelvényen a 941/2 hrsz telken az alkalmazott építési övezet Vt-13. Az egyedileg meghatározott építési hely nem módosul.

3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA A MÓDOSÍTÁS UTÁN

Örökségvédelem

A változtatással érintett területen nincs műemlék, műemléki érték, sem nyilvántartott lelőhely. A tervezett módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Közlekedés

A Berek utca tervezett gyűjtőút, forgalma a változtatás hatására nagyobb lesz, mint a változtatás nélkül lenne, de a Berek útnak mégsem ebből fog adódni a jövőben a meghatározó forgalma. A majdan felépülő iskola és más, az önkormányzat tulajdonában lévő intézmény jelentősen nagyobb közúti forgalmat fog generálni, a tervezett hálózat ezeket figyelembe véve került kialakításra. Ezt figyelembe véve a fő közlekedési hálózatra a módosításnak nincs számottevő hatása, a meglévő és tervezett úthálózat nem módosul. A közúthálózat és annak csomópontjainak fejlesztésére nincs szükség.

A gépjárművek elhelyezése telken belül biztosított, illetve biztosítható.

Az Dózsa György úton és a Csapás utcában a tervezett kerékpárút megvalósítása nagyban járulhat hozzá a munkaerő mobilitásához, a munkahelyek hozzáférhetőségéhez mind Szadán belül, mind a más településen lakók számára. A telken, optimális esetben épületen belüli kerékpártárolás alapvető szükséglete lesz a lakóknak.

Közművesítés, hírközlés

A tervezett fejlesztés közműellátása a szolgáltatókkal egyeztetve valósul meg, a hálózatok a Berek utcában rendelkezésre állnak.

A HÉSZ a közművekre vonatkozóan részletesen szabályoz. A módosítás során a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások megváltoztatása nem indokolt.

Várható környezeti hatások

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

Csapadékvizek elhelyezése

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szabályozza a csapadékvízzel való gazdálkodást és a növényzet öntözésének lehetőségeit is (11-13. §). Ezen felül a HÉSZ is szabályoz.

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

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

3.4. A JOGSZABÁLYI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

3. 4.1. Általános jogszabályi követelmények

A módosítás a területfelhasználást nem módosítja, a hatályos TSZT szerinti **Vt jelű településközpont terület területfelhasználás megfelelő,** azaz a TSZT módosítása nem szükséges.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásértékre vonatkozó követelmény nincs, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti számítást nem kell elvégezni.

Új beépítésre szánt terület és ezen belül lakóterület nem kerül kijelölésre, ezért nem kell alkalmazni (nem vonatkozik a módosításra), az alátámasztó javaslatban nem kell igazolni:

- a 419/2021. (VII. 16.) kormányrendelet 16. §-át,
- az OTÉK 10/A §-át
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) 12. és 13. §-át, továbbá a 38. és 40. §-át, valamint a többi, új beépítésre szánt terület kijelölését tiltó rendelkezést,
- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokat.

3.4.2. A módosítás összhangja a területrendezési követelményekkel

Szada Budapest agglomerációjának települése.

A hatályos településszerkezeti terv összhangban van a területrendezési tervekkel. A hatályos településszerkezeti terv nem változik, így a tervezett változtatás is összhangban van a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és végrehajtási rendeletével.

A tervezési terület és ezen belül a változtatás (módosítás) területe falusias lakó, beépítésre szánt terület, a települési térség része.

Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTrT) egyedi övezetei közül a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett. A tervezett fejlesztés nincs összefüggésben a turisztikai fejlesztésekkel, sem a települések közötti a folytonosságot biztosító nyomvonalakkal.