

**Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv megfelelőségéről**  
**Képviselő-testület részére**  
**(419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (1) szerint)**

**SZADA**  
**MENTŐKUTYÁS KIKÉPZŐ KÖZPONT**  
**a külterület, 0107/120-122 és 0107/145-147 HRSZ TELKEKEN**

***Előzmények:***

A Szadai Mentő és Szolgálati Kutyás Egyesület képviselője kérelmet nyújtott be 2025.12.09-én az Önkormányzat részére a tulajdonát képező 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó HÉSZ módosítás szándékával.

Kérelemben foglaltak alapján „A beruházás célja egy olyan mentőkutyás, szolgálati kutyás és lakossági- közösségi képzési központ létrehozása, amely összhangban áll Szada Nagyközség hosszú távú településfejlesztési elképzeléseivel. A telephelyen tervezett funkciók nem ipari tevékenységet jelentenek, hanem közösségi, oktatási, sport- és állatvédelmi-edukációs célú szolgáltatásokat, ezért természetesen támogatjuk és köszönjük azt az iránymutatást, hogy az ingatlan olyan különleges övezetbe kerüljön besorolásra, amely a tényleges használatot megfelelően tükrözi.”



1. kép: településen belüli elhelyezkedés      2.kép: kivágat a szabályozási tervlapból

***Telepítési tanulmányterv***

A telepítési tanulmányterv 2026. május 6-án érkezett hivatalunkhoz. A telepítési tanulmányterv K-Kk jelű, különleges beépítésre szánt mentőkutyás kiképző központ építési övezet kijelölését tartalmaz.

Álláspontom szerint a fejlesztési cél a 65/2021.(VII.14.) számú Kt. határozatával elfogadott településfejlesztési koncepciójával, a településfejlesztés elveinek megfelel. A jövőképet támogató Átfogó cél 2. eleme „Vállalkozóbarát üzleti környezet erősítése”. Részcélok között szerepel a „R.5 Az adófizető és munkahelyteremtő beruházások betelepülésének ösztönzése”, a stratégiai célokat integráló legfontosabb projektelemek között szerepel „5.1.2 Gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó stratégiai célok: Iparterület bővítése, kialakítása, rendezése, munkahely teremtő környezetbarát beruházások támogatása”.

A településszerkezeti terv a beruházással érintett terület tekintetében beépítésre szánt, gazdasági-ipari terület kijelölést tartalmaz. Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Ezek környezetre jelentős hatást gyakorló vagy egyéb terület. A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgálnak. Az általános gazdasági terület

környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A fejlesztési cél jelen esetben egy várhatóan a lakókörnyezetre zavaró hatással bíró szolgáltató tevékenység, amely azonban nem teljesen fedi a hagyományos gazdasági-ipari tevékenységet továbbá mivel jelen esetben kifejezetten a kutyakiképző létesítése a cél, így álláspontom szerint bár zavaró hatású, szolgáltató tevékenység, mégis a tevékenység különleges jellegére való tekintettel különleges területbe való sorolás indokolt, azzal, hogy részben valóban megfeleltethető a tevékenység a településszerkezeti tervben foglalt övezet célkitűzéseivel. **Tehát amennyiben a településszerkezeti tervben foglalt célkitűzések aktuálisak, úgy azzal a fejlesztési cél nem ellentétes.**

Ugyanakkor figyelembe veendő és megfontolandó, hogy a településszerkezeti tervben kijelölt gazdasági-ipari területeket **kiszolgálni képest műszaki infrastruktúra nem épület ki.** Sem a közműhálózat sem pedig a jelenlegi közlekedési rendszer nem alkalmas a terület kiszolgálására. A beruházás megvalósítása forgalomnövekedést idéz elő, amely lebonyolítására a területet kizárólag kiszolgáló keskeny földút nem alkalmas. A közművek hiánya a keletkező szennyvíz és hulladék kezelés problémáját is magukban hordozzák. A megnövekedett gépjárműforgalom és parkolás a környezeti terhelés növekedésével jár. A telepítési tanulmányterv is gépjárművekkel való megközelítést irányozza elő, álláspontom szerint a **tervezett 12 db parkoló kialakítása messze alulmarad a várható forgalom alapján** elvárható mennyiségtől.

Álláspontom szerint a fejlesztési cél illeszkedik a település jövőképebe, a településszerkezeti tervben foglalt hosszútávú fejlesztési célkitűzéssel a beruházás nem ellentétes, ugyanakkor a kiszolgáló infrastruktúra hiánya okán a beruházás potenciális konfliktusokkal terhelt.

Továbbá felhívnom a figyelmet, hogy a támogató döntés biztatónak hathat más, a területen beruházni szándékozó számára, amely elősegíti a gazdaságfejlesztési stratégiában foglaltak megvalósulását, ugyanakkor a kiépült infrastruktúra hiánya fokozottan érvényesül.

Településképi szempontból javasolt a jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági területen megjelenő épületek, épületcsoportok olyan építészeti megfogalmazása, amely illeszkedik a tájkarakterhez. Telepítésük során vizsgálandó a növénytelepítés módja, amely szükség esetén az épületek tájba illesztését segítheti. Az épületek engedélyezéséhez szükséges végleges építészeti tervdokumentációk településképi vizsgálata szükséges lesz.

A településrendezési szerződés tervezete a telepítési tanulmányterv tartalma alapján készült, az abban foglaltak nem ellentétesek a településrendezési szabályokkal. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek vizsgálata során megállapítható, hogy beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, amelyben a legnagyobb megengedett beépítettség mértéke 10 %; a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 70 %. A jelenleg 7. osztályú, gondozatlan szántó terület a beépítési terv szerint mezővédő fasorral és gondozott füves területekkel kerül kialakításra, amely következtében a zöldtérfogat várhatóan nőni fog. Ugyanakkor a megnövekedett gépjárműforgalom környezeti terhelést jelent.

Szada, 2026. szeptember 11.



Hathy Zsuzsanna  
települési főépítész