



S Z A D A N A G Y K Ö Z S É G Ö N K O R M Á N Y Z A T A  
2111 Szada, Dózsa György út 88.  
Tel.: 28/503-065 \* Fax: 28/503-066 \* E-mail: szada@szada.hu

## MEGHÍVÓ

### TISZTELT LAKOSSÁG!

Ezúton értesítem, hogy lakossági fórumot hívunk össze

**2019. december 2. hétfő 18.00 órára**

Helyszín:

**POLGÁRMESTERI HIVATAL TÁRGYALÓ TEREM**

(2111 Szada, Dózsa György út 88.)

### **Szada, Rákóczi út és Gyógyszertár területét érintő Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szerinti szabályozási vonal módosítása miatt.**

A helyi építési szabályzat egy önkormányzati rendelet, amely az építéssel összefüggő helyi szabályokat állapítja meg, ennek a térképes melléklete a szabályozási terv. (Szada hatályos építési szabályzata és szabályozási terve megtalálható a

<http://onkormanyzat.szada.hu/index.php/dokumentumok/category/5-muszaki-iroda> helyen a honlapon).

A lakossági fórum célja a tervezéssel kapcsolatosan a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (VII. 19.) önkormányzati rendelet (<http://onkormanyzat.szada.hu/index.php/dokumentumok/category/19-2017-evi-rendeletek>) szerinti partnerek tájékoztatása és előzetes véleményének kikérése.

A lakossági fórumon ismertetni fogjuk a felülvizsgálat okát és várható hatását, valamint a tervezés folyamatát.

A lakossági fórumon a résztvevőknek szóban, valamint a lakossági fórumot követő 8 napig írásban van lehetősége a tervezéshez előzetesen észrevételeket és javaslatokat tenni. Az írásban megtett javaslatot papír alapon a polgármesternek címezve Szada Nagyközség Önkormányzatának postacímére (2111 Szada, Dózsa György út 88.) kell eljuttatni, vagy elektronikus levélben a **barthah@szada.hu** e-mail címre kell elküldeni.

Tisztelettel:

  
Pintér Lajos  
polgármester





# **SZADA**

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**ÉS**

**A SZABÁLYOZÁSI TERV**

**MÓDOSÍTÁSA**

**A GYÓGYSZERTÁR KÖRNYÉKÉN**

**(A 501/7, 501/8 ÉS 501/9 HRSZ TELKEK TERÜLETÉN)**

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

**TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.**

**2019. október**

# SZADA

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ÉS

## A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

SZADA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA  
A GYÓGYSZERTÁR KÖRNYÉKÉN (A 501/7, 501/8 ÉS 501/9 HRSZ  
TELKEK TERÜLETÉN)

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: 1-246-3104, 20-244-8492  
e-mail: tervezes@tt1.hu

---

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

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

## RENDELET-TERVEZET

Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének ... / . ( ... ) önkormányzati rendelete

Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009.(06.10.) önkormányzati rendeletének

### MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 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. § Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2009.(06.10.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) 9. § kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:

„(11) Az 1.2. melléklet hatálya alá tartozó területen a tervezett közterületekkel határos 3 m széles sávokban nem kell alkalmazni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdését.”

2. § A HÉSZ 31. § b) pontja kiegészül a bb) alponttal:

bb) 1.2. melléklet: Szada, gyógyszertár környéke szabályozási terve (M 1 :2000)

3. § A rendelet 1. melléklete a HÉSZ 1.2. melléklete.

4.§ Hatályát veszti a 9. § (7) bekezdés.

5. § A rendelet éééé hh nn-én lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Szada,.....

polgármester

jegyző

E rendelet..... napján kihirdetésre került.

Szada.....

jegyző

1. melléklet a ..../(.....)(....) önkormányzati rendelethez  
1.2. melléklet Szada Helyi Építési Szabályzatához

# SZADA GYÓGYSZERTÁR KÖRNYÉKE SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1: 2000

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

Megrendelő :

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

Tervező :

**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**  
1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.  
e-mail: [tervezes@tt1.hu](mailto:tervezes@tt1.hu)  
tel: 1/246-3104, 20/244-8492


településrendezés:


**NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT/1 01-1641**

**JELMAGYARÁZAT**


 A melléklet területi hatálya

 Kötelező szabályozási elemek

 Szabályozási vonal

 Vt-11 Építési övezet jele

**Más jogszabállyal  
érvényesülő elemek**

 Nyilvántartott régészeti lelőhely



# SZADA SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A GYÓGYSZERTÁR KÖRNYÉKÉN

(501/7, 501/8 és 501/9 hrsz telkek területén)

---

2019. október

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### Tartalom

1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA .....	2
2. ADOTTSÁGOK.....	3
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA .....	3
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	6
2.2.1. A Településszerkezeti terv (21/2008. (III. 03.) önkormányzati határozat).....	6
2.2.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv (9/2009.(06.10.) önkormányzati rendelet).....	7
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA.....	8
MELLÉKLETEK.....	9
1. Légifotó (Google maps)	
2. Elfogadott beépítési terv a gyógyszertár tömbjére	
3. Telekalakítás a polgármesteri hivatal és a gyógyszertár telkére (2018.)	
4. A tervezett bővítés helyszínrajza	
5. Építési engedélyezési terv, földszinti alaprajz	

## 1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Szada nagyközség folyamatosan fejlődő és megújuló település. A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata megkezdődött.

Szada közintézményei a Gödöllőt Veresegyházzal összekötő 2104 j. út mentén, elsősorban a templomok és polgármesteri hivatal közelében találhatók.

A Rákóczi utca a főutca egyik mellékutcája, ami a polgármesteri hivattal határosan éri el a forgalmas utat.

A településközpont fejlesztése tervszerűen folyik. A Dózsa György út - Fő tér – Posta köz – Rákóczi utca által határolt tömbben eredeti épületeiben újult meg a polgármesteri hivatal. A Rákóczi utcában új, 3 csoportos óvoda épült.

A legszűkebben értelmezhető központi, a patikát és a polgármesteri hivatalt is tartalmazó tömbre beépítési terv készült, amit a képviselő-testület el is fogadott.

Korábban a polgármesteri hivattal egy telken állt a nagyközség egyetlen gyógyszertára. 2018-ban a patika körüli telekrészt leválasztották az önkormányzat telkéről azért, hogy az egyre több embert kiszolgáló létesítmény átalakulhasson és bővíthessen, valamint szolgálati lakással egészíthessék ki. A fejlesztést a képviselő-testület határozata alapján kiemelt beruházássá válhat.

A beépítési tervnek megfelelően elkészültek az épület bővítésének és szolgálati lakással való kiegészítésének építési engedélyezési tervei.

Az engedély kiadását az építés hatóság megtagadta, mert álláspontja szerint a telek kialakítása és az épület elhelyezése nem felel meg a szabályozási tervnek.

A szabályozási terv módosításának célja, hogy a nem egyértelmű szabályozást egyértelművé tegye.

Egyértelművé kell tenni azt, hogy az építési határvonal nem azonos a szabályozási vonallal, valamint egyértelműen meg kell határozni, hogy hol húzódik tervezett szabályozási vonal, mert a hatályos szabályozási terven nem olvashatók az egymásra fedő (?) vonalak (rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság). A tervezett gyógyszertári épület nem kellően illeszkedik a kötelező építési vonalra, javasolt a kötelező építési vonal módosítása vagy törlése.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése alapján a településrendezési eszköz egyeztetése történhet tárgyalásos eljárással, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

„c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

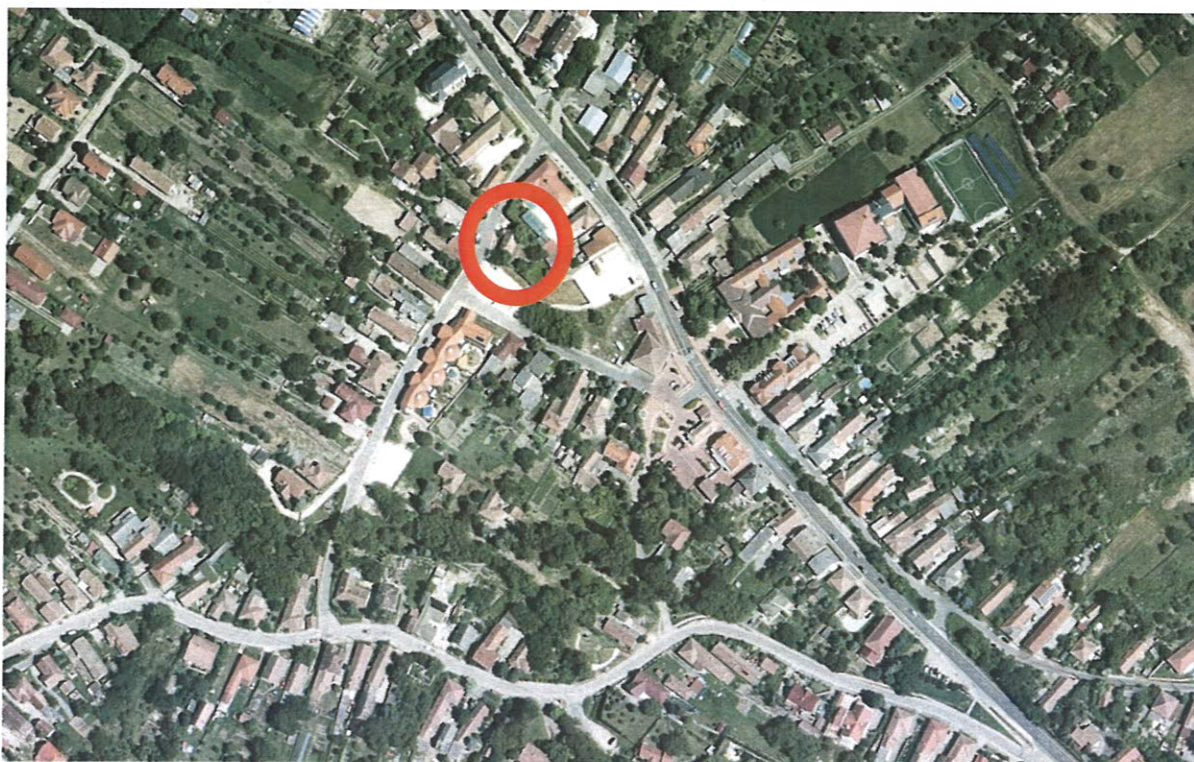
A terv módosítása megfelel a feltételrendszernek, ezért az egyeztetés tárgyalásos eljárással tervezett.

**A kiemelt fejlesztéssel az önkormányzat telkei, az 501/7, az 501/8 és az 501/9 hrsz telkek érintettek.**



## 2. ADOTTSÁGOK

### 2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA



A tervezési terület Szada központi részén fekszik.

A Dózsa György út a település főutcája. Forgalma igen nagy, mert ezen bonyolódik a Veresegyházát Gödöllővel és egyben az M3-as autópályával összekötő forgalom, miközben innen közelítik meg Szada régebben beépült településrészeit is. A Dózsa György útra köt ki a Rákóczi utca, amely egyirányú forgalmat bonyolít (párja a Posta köz és a Székely Bertalan utca).

A Rákóczi utca észak-nyugati oldala családi házakkal épült be, a dél-keleti oldalon 2012-ben óvoda épült.



Postaköz utcára néző homlokzat

A Rákóczi utca a közelmúltban kiépült, további fejlesztését a közeljövőben nem tervezik. A gyalogos, a kerékpáros és a gépkocsiközlekedés közös burkolaton zajlik.

Az óvodát északi irányból, a gyógyszertárat délről határoló Posta köz szintén egyirányú, a Rákóczi utca középső szakasza és a Dózsa György (fő)utca között teremt kapcsolatot. Déli oldalán lakóházak sorakoznak, északi oldala egy hosszabb szakaszon beépítetlen, de a tömb fejlesztését meghatározó beépítési terv szerint zárt sorúan, valamilyen központi rendeltetéssel fog beépülni.

A Posta köz és a Rákóczi utca csomópontjában, az óvodával szemben parkolókat építettek ki.



Rákóczi utcai homlokzat

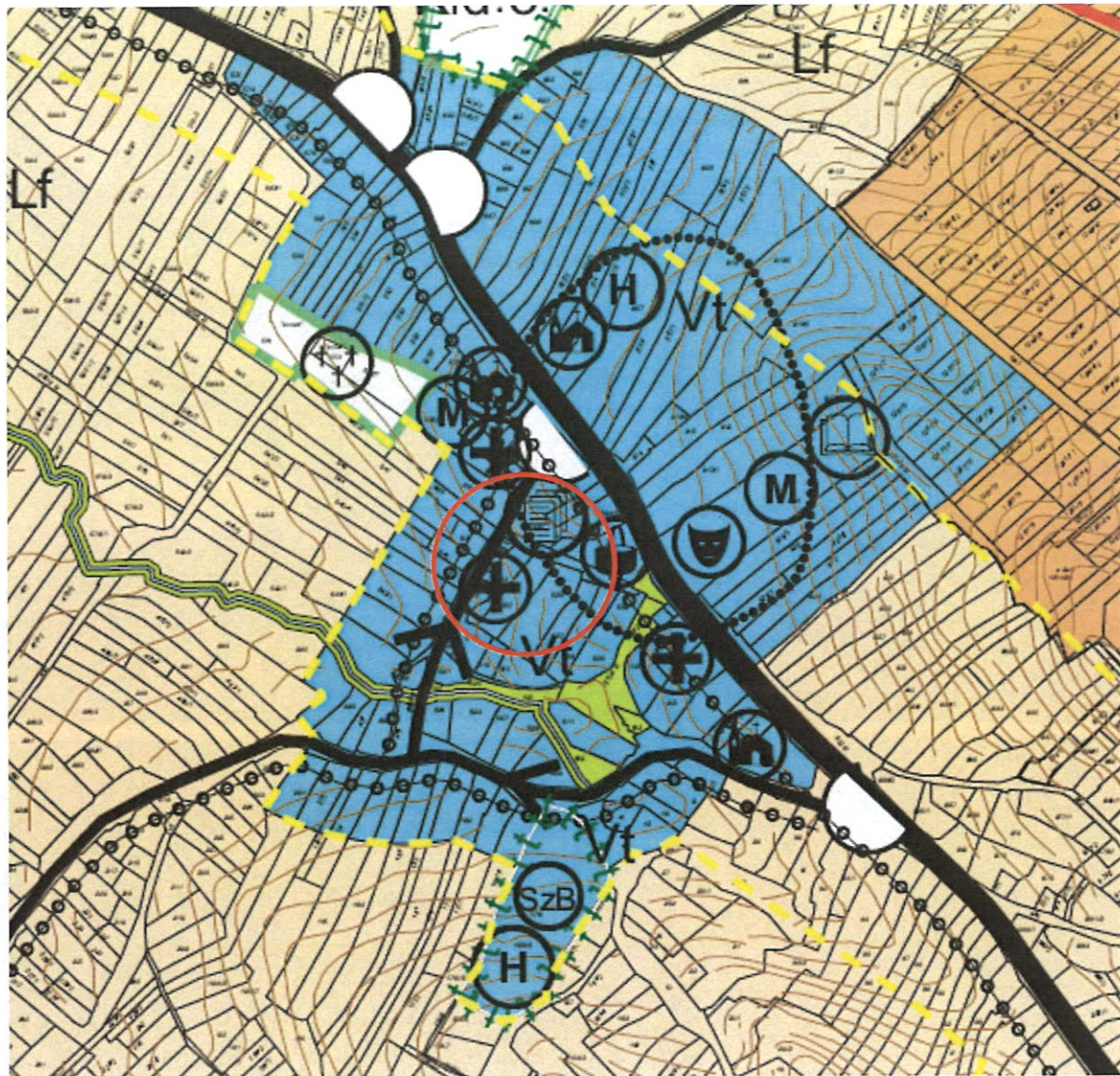
A patikát is magába foglaló tömb nyugati irányban lejtős, a telkeket több támfal is tagolja. A Rákóczi utcát a Dózsa György út közeli szakaszon rézsük kísérik.



## 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 2.2.1. A Településszerkezeti terv (21/2008. (III. 03.) önkormányzati határozat)

hatályos TSZT tervlapja



A településszerkezeti terv szerint a területfelhasználás településközponti vegyes.

A Településszerkezeti terv szerint meglévő országos mellékút a Dózsa György út, ez ténylegesen a Gödöllőt Veresegyházzal összekötő, az M3 autópályára ráhordó igen forgalmas út. A Rákóczi utca egyirányú gyűjtőút, amelyen kerékpáros útvonal is halad.

A tömb a javasolt helyi értékvédelmi területen és régészeti lelőhelyen belül fekszik.

## 2.2.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv (9/2009.(06.10.) önkormányzati rendelet)



A szabályozási tervben a gyógyszertár tömbje Vt-11 építési övezetbe sorolt.

A szabályozási terven a polgármesteri hivatal és a tervezett gyógyszertár telkeit érintően a tervezett szabályozási vonal és a kötelező építési vonalak nem mindenhol konzekvensek, a meglévő és tervezett szabályozási vonalokból nem alakul ki a közterület határa (a Rákóczi Ferenc utcára fókuszálva):



A helyi építési szabályzatnak a kötelező építési vonalra vonatkozó szabálya a 2. § (6) bekezdése szerint „szükség esetén az építési hely határán – az építészeti arculat, utcakép stb. védelmében - az építési vonal pontosítja az épület elhelyezését. Az építési vonal a szabályozási terven feltüntetett helyeken, az építési vonal 60%-án kötelező.”

A szabályozási terv szerint a vizsgált területnek régészeti érintettsége is van. Mivel ez sem a szabályozási vonalakra vonatkozó hibajavítást, sem a kötelező építési vonalat nem érinti, a módosítás nem tér ki rá.

### 3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA

A kiemelt fejlesztéssel az önkormányzat telkei, az 501/7, az 501/8 és az 501/9 hrsz telkek érintettek.

A településszerkezeti terv nem módosul.

A szabályozási terv a képviselő-testület által elfogadott beépítési terv alapján módosul.

A kialakult állapotnak és a beépítési tervnek megfelelően a Posta köz északi oldalán, a meglévő parkoló területe közterületként kerül szabályozásra. Tervezett közterületek veszik körbe a gyógyszertár telkét északi és nyugati irányból is.

A gyógyszertár engedélyezési tervei a beépítési tervnek megfelelően készültek. A tervezett közterületek felé az épület homlokzatai nyitottak. Mivel a közterület még nem alakult ki, a telekhatáron nyílászárók OTÉK alóli felmentéssel helyezhetők el. Az OTÉK alóli felmentés indoka, hogy átmeneti állapotról van szó, a közterületek a későbbiekben ki fognak alakulni.

*(OTÉK 37. § (1) bekezdés: „Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60 °-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 °-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.”)*

A Rákóczi utcán és a Posta közben kötelező szabályozási vonalak alkalmazására nincs szükség, a fejlesztések során az épületek elhelyezése a képviselő-testület által elfogadott beépítési terv alapján lehetséges.

A HÉSZ a Vt övezetekben a parkolásra vonatkozóan idejétmúlt módon a parkolási rendeletre hivatkozik, ez a bekezdés hatályon kívül helyezendő.

*(HÉSZ 9. § (7) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Fentiekől eltérni – vizsgálatokkal alátámasztott – önkormányzati parkolási rendelettel lehet.)*

## MELLÉKLETEK

### 1. Légifotó (Google maps)



2. Elfogadott beépítési terv a gyógyszertár tömbjére:

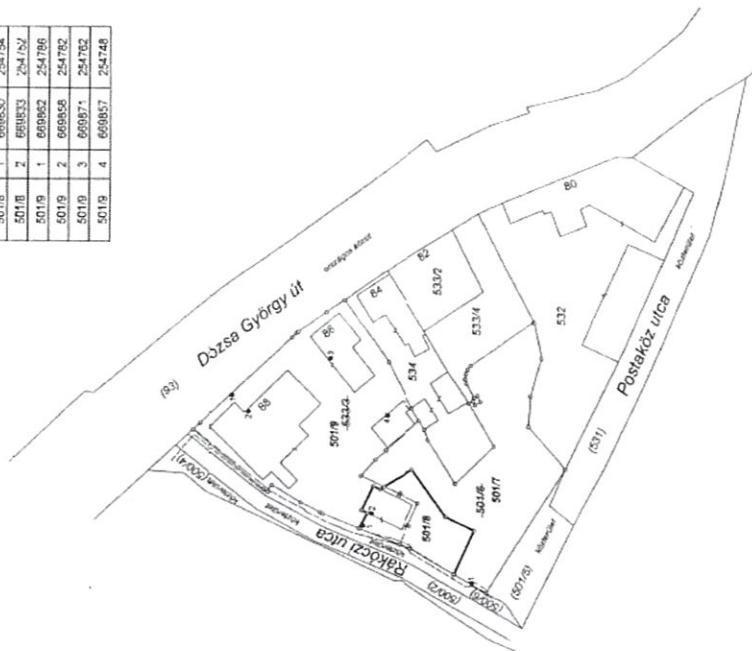




3. Telekalakítás a polgármesteri hivatal és a gyógyszertár telkére (2018.):

HRSZ	Psz	Y	X
5017	1	600816	254727
5018	1	600830	254754
5018	2	600833	254752
5019	1	600852	254786
5019	2	600858	254782
5019	3	600871	254782
5019	4	600857	254748

Címkoordináták



**Geométer Kft.**  
2100 Gödöllő, Kossuth Lajos utca 13/A III/35.  
Munkaszám: 40-2018

**Szada**  
Belfterület  
Adatszolgáltatás Iktatószám: 2-1323/2018

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
az 501/6 és 533/3 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Hrsz	Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés	
	Alkalmazás jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alkalmazás jel	Terület ha	AK	Hrsz		
501/6	1	0.1307	6	501/7	1	0.1193	12	501/7	12	Szolgálati és egyéb épületek
533/3	2	0.1740	6	501/8	2	0.0963	-	501/8	2	Vezetékpótlás, ELMO Hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váro utca 72-74 (vált. előtt hrsz.: 501/6) (vált. előtt hrsz.: 501/6) Adárutis szabalművelő Jogsúvult: 533/2 hrsz.-ú ingatlan 326272/2014.02.04 (vált. előtt hrsz.: 501/6)
	3	0.1740	6	501/9	3	0.1611	-	501/9	3	Vezetékpótlás, ELMO Hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váro utca 72-74 (vált. előtt hrsz.: 501/8) (vált. előtt hrsz.: 501/8) Jogsúvult: ELMO Hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váro utca 72-74 (vált. előtt hrsz.: 501/8) (vált. előtt hrsz.: 501/8) Jogsúvult: ELMO Hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váro utca 72-74 (vált. előtt hrsz.: 533/3)
<b>Összesen:</b>		<b>0.3137</b>				<b>0.3137</b>				

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Gödöllő, 2018. június 11. Készítő: Földmérési számú: 6558

Gödöllő, 2018. június 11. Jóváhagyó: Földmérési számú: 6558

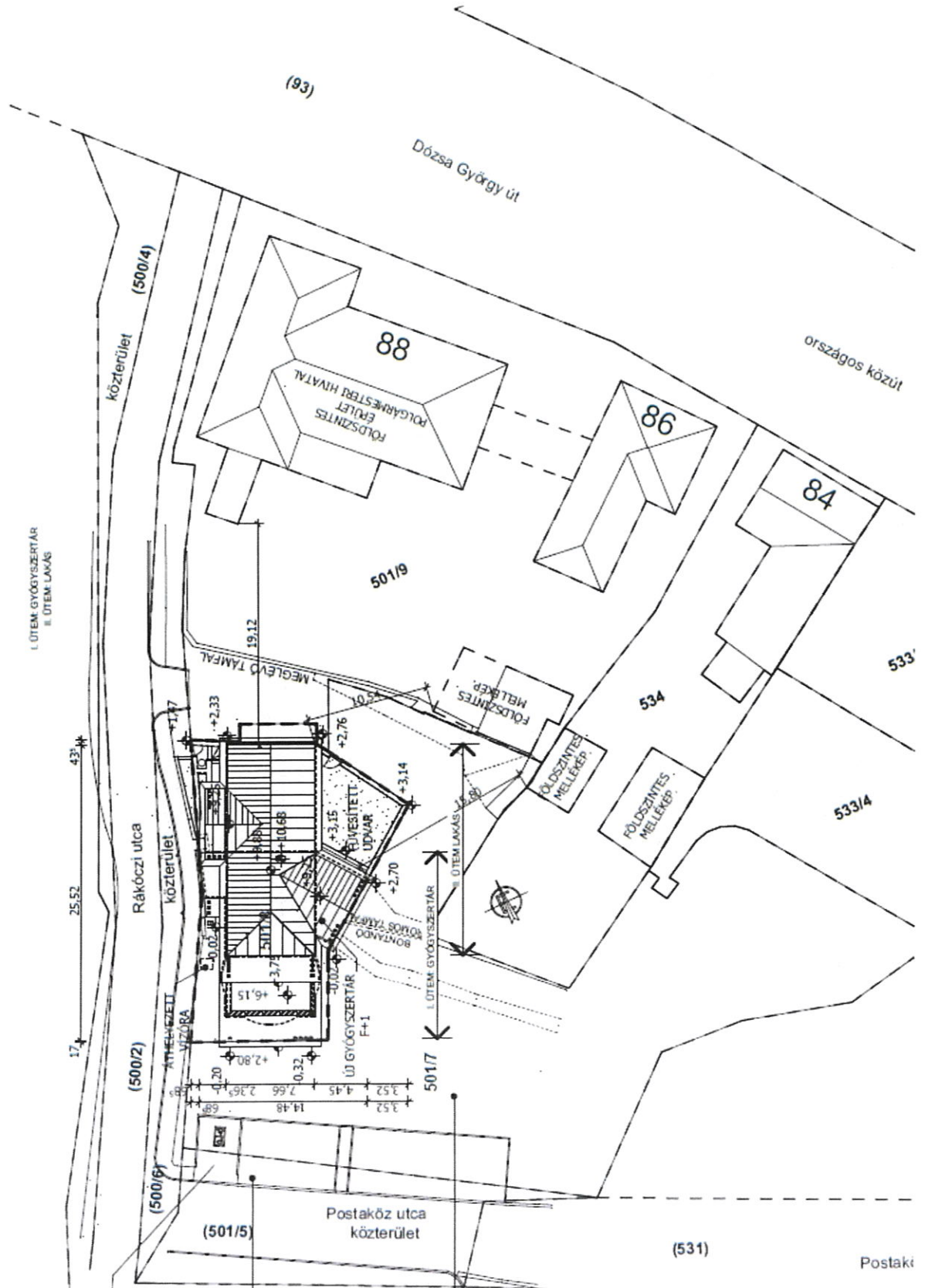
A helyrajzi számozás és területalkalmazás helyes. Ez a záradék a kértetű szerződés egy érvényes, később felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoztathatja!

Gödöllő, 2018. június 11. Helyrajzi számú: 40-2018

Méreteget tanúsító: Ing. rend. mér. sz. szám: 1828/2003

Záradszó: Ing. rend. mér. sz. szám: .....

4. A tervezett bővítés helyszínrajza:



5. Építési engedélyezési terv, földszinti alaprajz:

