



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

H/1505-4/2024

Előterjesztés száma: **137/2024.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2024. október 24-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés 79/4 helyrajzi számú telek vonatkozásában HÉSZ módosítás megindításáról	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Károlyfi Levente főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András aljegyző	
Törvényességért felelős:	Tóth László jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Károlyfi Levente főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. december 15-i rendkívüli ülésén fogadta el Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendeletét, (továbbiakban: HÉSZ), amely 2023. január 16-án hatályba is lépett. A helyi építési szabályzat elfogadása óta eltelt időben a gyakorlati alkalmazás során a megfogalmazás pontosítására, ellentmondások feloldására felmerült igény, valamint lakossági kezdeményezésre Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 92/2024. (VIII.10.) számú határozatában döntött a határozat melléklete szerint a hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról és módosításáról.

A fentiekén túl egy további HÉSZ módosítási igény is érkezett a 79/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részéről 2024. szeptember 11-én elektronikus úton, amelyet hivatkozott képviselő-testületi döntésben hozott módosítási eljárás keretében javasoljuk megvalósítani, tekintettel arra, hogy a módosítási eljárás még nem kezdődött meg és jelen előterjesztés tárgyát képező módosítási igény beilleszthető a felülvizsgálat körébe.



79/4 helyrajzi számú telek

Természetben 2111 Szada, Jókai Mór u. 58/a, 79/4 helyrajzi számú telek tulajdonosa 2024. szeptember 11-én kereste meg Hivatalunkat értesülve a Képviselő-testület HÉSZ módosításának megindításáról hozott döntéséről. Kérelmében előadta, hogy hivatkozott ingatlanán száraztészta gyár beruházás utolsó (III.) ütemének megvalósításának érdekében szükséges a helyi építési szabályzat módosítása. Jelenleg a teljes beruházásra (I., II., III. ütem) érvényes építési engedéllyel rendelkezik. A 79/4 helyrajzi számú ingatlanon meglévő száraztészta üzem átalakítása, bővítése és oltóvíz tározó építésére vonatkozó építési engedélyt kapott, az engedély 2017. október 20-án jogerőre emelkedett. Építető 2019. december 09-én benyújtott kérelmében az építési engedély módosítását kérte. Kérelemre az ügyben 2019. december 10-én közigazgatási hatósági eljárás indult, amely 2020. február 4-én emelkedett jogerőre. A beruházás I. és II. üteme 2021-ben került befejezésre, érvényes használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

Az építési engedély a beruházás III. ütemének megvalósítása előtt le fog járni, és a hatályos helyi építési szabályzat nem teszi lehetővé a jelenleg érvényes építési engedélyben foglaltak megvalósítását a telek jelentős részén jelölt „Telek be nem építhető része” elnevezésű szabályozási elem jelölés okán.



kivonat a szabályozási tervből

A tulajdonos kiemelt célja, hogy az üzem létesítése minden jogszabályi előírás betartása mellett valósuljon meg, így a helyi építési szabályzatban foglalt előírásokkal összhangban kerüljön megvalósításra. Tekintettel arra, hogy nem cél egy régmúlta visszatekintő, prosperáló helyi vállalkozás jogerős építési engedéllyel rendelkező ütemezetten megvalósuló üzemének ellehetetlenítése, javasoljuk a helyi építési szabályzat felülvizsgálatát olyan módon, hogy az érvényes építési engedélyben szereplő beruházás megvalósítását lehetővé tegye a Telek be nem építhető területének elnevezésű szabályozási elem korrekciója által.

Megjegyzendő, hogy a helyi építési szabályzat módosítása nem jár sem a beépíthető alapterület növekedésével, sem a beépítés intenzitásának növekedéssel. A kapacitásnövekedésből adódó üzembővítés területigénye a szomszédos - azonos tulajdonban lévő - telek rovására, telekalakítási engedély alapján valósítható meg, ugyanakkor összességében ez sem jár a beépíthető alapterület vagy a beépítés intenzitásának növekedésével.

Tájékoztatásképpen közöljük, hogy a helyi építési szabályzat felülvizsgálatára irányuló beszerzési eljárás keretében nyertes ajánlattevő településtervező vállalta, hogy a korábban megtett ajánlata keretében ezen módosítási elemmel kiegészíti a partnerségi egyeztetési tervdokumentációt, amennyiben arról a Képviselő-testület pozitív döntést hoz.

Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges a 79/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében HÉSZ módosításról olyan módon, hogy az érvényes építési engedélyben foglalt beruházás megvalósítható legyen.

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A módosítás egyeztetési eljárását az Önkormányzat a településrendezési tervek és településkép-védelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: **Korm.rend.**) szabályai szerint az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen köteles lefolytatni. Az alátámasztó munkarészeket és a megalapozó javaslatot tartalmazó tervdokumentációt településtervező jogosultsággal rendelkező szakember bevonásával kell elkészíteni.

Előterjesztés mellékletei:

1.sz. melléklet – Építési engedély és műszaki dokumentáció

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III./ Határozati javaslat:

.../2024.(X.24.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Képviselő-testület 92/2024. (VIII.10.) számú határozatát kiegészíti Szada, 79/4 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában olyan módon, hogy felülvizsgálja és módosítja a hatályos helyi építési szabályzatát a tárgyi ingatlanra vonatkozó érvényes építési engedélyben foglalt beruházás megvalósítása érdekében.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal