



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.

+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Előterjesztés száma: **12/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2026. január 28-ai** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Javaslat településrendezési szerződés megkötésére – Szada, 1083 és 1084 helyrajzi számú telkek vonatkozásában	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dely Attila műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	dr. Lukács Adrienn jegyző	
Tárgyalja:	Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	-	
Javasolt meghívott:	Hathy Zsuzsanna főépítész	
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	<u>nem</u>	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények:

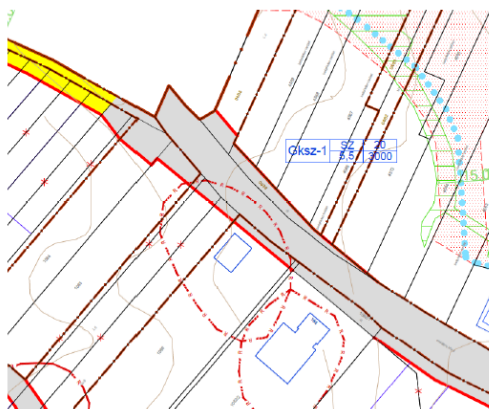
Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendeletének módosítási igénye érkezett a **1083 és 1084 helyrajzi számú ingatlan tárgyában** 2024. szeptember 20-án elektronikus úton. A Kérelmezők a telkek érintő szabályozási vonal és a létesíthető rendeltetések felülvizsgálatát kérték.



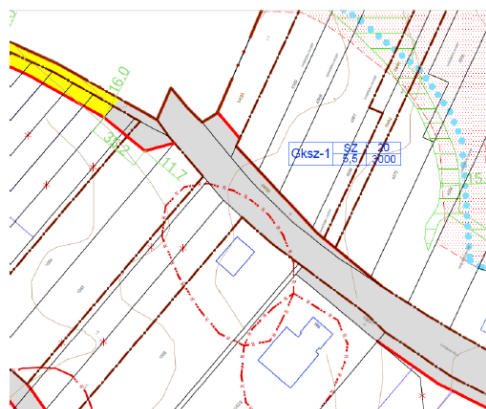
kivonat a telepítési tanulmánytervből

A Kérelmezők elektronikus levélben **nyilatkoztak**, hogy a vállalják a Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-Testületének 120/2021. (XI.25.) számú határozata alapján a beépíthető alapterület növekmény minden négyzetmétere után 5000 Ft összegű **hozzájárulás megfizetését** az Önkormányzat részére. A Képviselő-testület 136/2024. (X.24.) Kt. határozatában elfogadta a telepítési tanulmánytervben foglaltakat és felhatalmazta a polgármestert a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés aláírására, azzal, hogy a helyi építési szabályzat módosítási eljárását abban az esetben kezdeményezni, ha a Magyar Közút Nonprofit Zrt. a közútkezelői hozzájárulását adja a telepítési tanulmánytervben foglalt közlekedéstechnikai megoldáshoz.

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. nem adott a telepítési tanulmánytervben foglalt megoldáshoz hozzájárulást, így a telepítési tanulmányterv és az abban foglalt csomópont újratervezése vált szükségessé. Az új csomópont területigénye eltér a korábbi megoldás területigényétől így a településrendezési szerződésben foglaltak módosítása vált szükségessé.



18. ábra – Hatályos Szabályozási terv (részlet)



19. ábra – Javasolt Szabályozási terv (részlet)

kivonat a telepítési tanulmánytervből

A 1083 hrsz.-ú telek esetén a szabályozási vonal módosítását követően 381 nm, a 1084 hrsz.-ú telek esetén 227 nm teleknövekménnyel számol a telepítési tanulmányterv. A korábbi telepítési tanulmányterv alapján megkötött településrendezési szerződésben a 1083 hrsz.-ú telek esetén változás nem történik, de a 1084 hrsz.-ú telek esetén megállapított 266 nm teleknövekmény kismértékben csökkent, így a településfejlesztési hozzájárulás mértéke is módosul.

A Képviselő-testület 165/2025.(XI.19.) számú határozatában úgy döntött, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet, településrendezési szerződés tervezetét és főépítési feljegyzést, azzal, hogy a partneri véleményeztetést követően dönt a településrendezési szerződés megkötéséről valamint felkérte a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetéshez szükséges intézkedéseket tegye meg. A honlapon 2025. november 21-én jelent meg a partnerségi felhívás hirdetménye, 15 napon vélemény nyilvánítási határidővel. A megadott határidőn belül nem érkezett vélemény a partnerek részéről. A Korm. rend. 56/A. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati **főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének** a településrendezési szerződés megkötése előtt **érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.**

A telepítési tanulmányterv és az ügyfél nyilatkozata alapján elkészült a településrendezési szerződés tervezete, amely az előterjesztés mellékletét képezi. Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges a településrendezési szerződés és mellékleteinek elfogadásáról, valamint a szerződés megkötéséről

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) és a településrendezési tervek és településképvédelmi eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (továbbiakban: **Korm.rend.**) részletesen szabályozza a telepítési tanulmánytervvel, a településrendezési tervvel kapcsolatos követelményeket és a szükséges képviselő-testületi döntésekre vonatkozó követelményeket.

A Korm. rend. 56/A. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati **főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének** a településrendezési szerződés megkötése előtt **érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.**

A partnerségi egyeztetést követően kerül sor a településrendezési szerződés megkötésére.

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

III./ Határozati javaslat:

.../2026.(I.28.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **Szada, 1083 és 1084 helyrajzi számú telek vonatkozásában** elfogadja a határozat mellékletét képező településrendezési szerződést és annak mellékleteit; a telepítési tanulmánytervet, a főépítész feljegyzést, valamint megállapítja, hogy a partnerektől nem érkezett vélemény, azzal, hogy abban az esetben vonja be a módosítási igényt a soron következő helyi építési szabályzat módosítási eljárásába, amennyiben a településrendezési szerződés 2026. február 15-ig megkötésre kerül.

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Határozat mellékletei:

1.sz. melléklet – Szada, 1083, 1084 hrsz.-ú ingatlanok területére telepítési tanulmányterv

2.sz. melléklet – 419/2021. (VII.19.) Korm.rend. 56/A. § (1) szerinti főépítész feljegyzés

3.sz. melléklet – Településrendezési szerződés

Szada, 2026. január 16.

Pintér Lajos
polgármester