



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Előterjesztés száma: **101/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

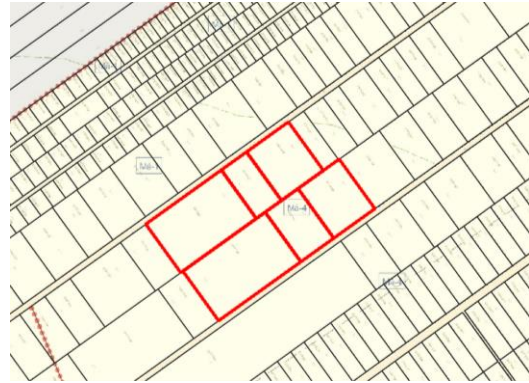
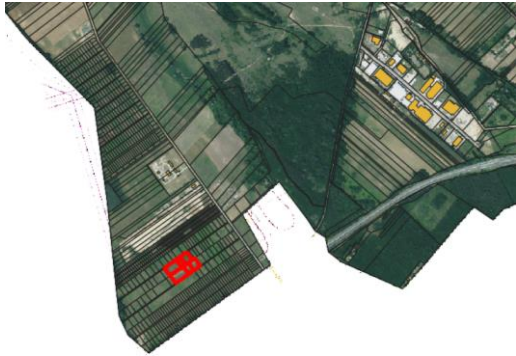
a Képviselő-testület **2026. július 8-ai** rendkívüli nyilvános ülésére

| | | |
|--|---|--|
| Előterjesztés tárgya: | Javaslat a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelemmel kapcsolatos döntésre, a főépítési feljegyzés és településrendezési szerződés tervezet elfogadására- Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz. | |
| 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:

A Szadai Mentő és Szolgálati Kutyás Egyesület képviselője kérelmet nyújtott be 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.



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

Kérelemben foglaltak alapján „A beruházás célja egy olyan mentőkutyás, szolgálati kutyás és lakossági-közösségi képzési központ létrehozása. A telepítési tanulmányterv K-Kk jelű, különleges beépítésre szánt mentőkutyás kiképző központ építési övezet kijelölését tartalmazza.

A telepítési tanulmányterv 2026. május 6-án érkezett hivatalunkhoz. A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. (Méptv 92. (2))

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 107/2026. (VI.17.) számú határozatában döntött arról, hogy elvi szinten támogatja a kérelemben foglaltakat a telepítési tanulmányterv alapján és felkérte a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésének kezdeményezésére.

A telepítési tanulmányterv és az ügyfél nyilatkozata alapján elkészült a településrendezési szerződés tervezete, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése szerint „A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a **képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.**”

A fentiek szerint elkészült a település főépítész feljegyzésbe foglalt véleménye, amely az előterjesztés mellékleteként csatolásra került.

Mindezekhez kapcsolódóan most az alábbi témákban szükséges döntéseket hozni:

- Dönteni szükséges a településrendezési szerződés tervezetének elvi támogatásáról
- Dönteni szükséges a telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés tervezet lakossági véleményeztetéséről
- Dönteni szükséges a 419/2021. (VII.19.) Korm.rend. 56/A. § (1) szerinti főépítész feljegyzésről

II./ A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

II.1.

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) és a településrendezési tervek és településkép-védelmi 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. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati **főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.**

A Korm. rend. 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a főépítési feljegyzést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel.

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 Méptv.-ben és a Korm.rend.-ben foglalt telepítési tanulmányterv, településrendezési szerződés tervezet, főépítési feljegyzés elkészült, az előterjesztés mellékletét képezik. A fentiekben foglaltak alapján a Képviselő-testületnek érdemben vizsgálnia kell e dokumentumokat és a polgármesternek a telepítési tanulmánytervet véleményeztetnie kell a partnerekkel.

A partnerségi egyeztetést követően kerülhet sor a településrendezési szerződés megkötésére.

II.2.

A T. Képviselő-testület a 120/2021. (XI. 25.) döntésével a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan általános érvényű fejlesztői kötelezettségeket írta elő a megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 5.000,-Ft/m² összegű költség megfizetését a szabályozási terv módosításához kapcsolódóan.

Tekintettel arra, hogy a településfejlesztések közvetlenül vagy közvetetten többletterhet jelentenek az Önkormányzatra nézve, valamint a fejlesztések következtében a területek hasznosítási lehetőségei és értéknövekedése is indokoltá teszik, ezért javasoljuk a Szabályozás terv módosításának költségeként a jövőben 15.000 Ft m² összegű befizetési kötelezettséget meghatározni, a hivatkozott KT-határozat ennek megfelelő szövegmódosításával.

Előterjesztés mellékletei:

1.sz. melléklet – Településrendezési szerződés tervezet

2.sz. melléklet – 419/2021. (VII.19.) Korm.rend. 56/A. § (1) szerinti főépítési feljegyzés 3

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

III./ Határozati javaslatok

I. Határozati javaslat

.../2026.(VII.8.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt Szada, 0107/145, 0107/146, 0107/147, 0107/120, 0107/121, 0107/122 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező településrendezési szerződés tervezetét és főépítési feljegyzést, azzal, hogy a partneri véleményeztetést követően dönt a településrendezési szerződés tényleges megkötéséről.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (3) szerinti partnerségi véleményeztetéshez szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat

.../2026.(VII.8.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 120/2021.(XI.25.) KT-határozatát a mai nappal hatályon kívül helyezi és meghozza a következő határozatot:

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan - *általános érvénnyel* - az alábbi fejlesztői kötelezettségeket írja elő a településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként:

- a településrendezési szerződés előkészítéséhez a Kérelmezőnek – saját költségére és kockázatára – *telepítési tanulmánytervet*, és annak részeként *beépítési tervet* kell készíttetnie, amelynek tartalmi követelményeit a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határoz meg,
- a telepítési tanulmányterv Önkormányzathoz történő benyújtásával egyidejűleg a Kérelmezőnek írásos nyilatkozatában vállalnia kell, hogy a megengedett beépítési százalékkal, a Fejlesztési Terület beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után **15.000,-Ft/m²** összeget fizessen be az Önkormányzat számlájára,
- a szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.

Határidő: a határozat közzétételére 2026. július 9.

Felelős: polgármester

Szada, 2026. július 6.

Pintér Lajos
polgármester