



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Előterjesztés száma: **15/2021.**
Iktatószám: H/105-4/2021.

ELŐTERJESZTÉS

a 2021. január 28-i polgármesteri döntés meghozatalához

Tárgy: Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009. (06. 10.) önkormányzati rendelet módosítása

Előkészítette: Pálinkás Csilla műszaki osztályvezető

Előterjesztő: Pintér Lajos polgármester

Az előterjesztést tárgyalja: *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja*

Az elfogadáshoz szükséges döntés típusa: *nem releváns*

Törvényességi szempontból megfelel:

.....
dr. Filó-Szentes Kinga
jegyző

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 78/2020. (VII. 23.) KT határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Szada Ipari Park 4333/12, 4333/18, 4333/19, 4333/20 és 4333/24 hrsz.-ú ingatlanokat, és döntött arról, hogy elkészíteti a területre vonatkozó településrendezési terv és építési szabályzat módosítását.

Az új tervek elkészítésnek célja, hogy a BioTech USA Kft. (és a vagyongazdálkodó cége, a JLM PowerLine Kft., a továbbiakban együttesen a BioTech USA Kft.) tovább szeretné bővíteni a szadai telephelyét. A beruházás, amely közel 600-700 millió forint befektetését igényli, lehetőséget ad a gyártói és raktározási kapacitás növelésére, továbbá a jelenlegi 400-450 főhöz képest kb. 50-55 további munkavállaló foglalkoztatására Szadán.

A beruházás megvalósítására az egyes megkeresett szakhatóságok előzetes hozzájárulásukat adták. A vállalkozás a 4333/24 hrsz.-ú telken (Ipari Park út 8-10. és 12-14.) működik. Emellé 2020. júliusban megszerezte a szomszédos 4333/21 hrsz.-ú telek tulajdonjogát is. **A beruházás tervezett volumene még a két telek összevonása után is meghaladja a hatályos helyi építési szabályzat beépítési határértékeit**, további telekterület-bővítésre nincs lehetőség, ezért a vállalkozás **a településrendezési eszközök módosítását kérte úgy**, hogy a **megengedett legnagyobb beépítettségi arány 70%, a legkisebb megengedett zöldfelületi arány 10% legyen**. Mindkét határérték eltér az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 4. mellékletében az ipari övezetekre meghatározott határértékektől. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II. és III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) az különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

A fentiekben túl az Önkormányzat szeretné a lakosság felé nyújtott szolgáltatásokat támogatni. Az ipari parkban egy üzemanyag-töltő állomás és egy több pályát magában foglaló teniszcentrum üzemel, mindkettő az Önkormányzat 4333/20 hrsz.-ú telkén (Ipari Park út 2.). **Az Önkormányzat a két rendeltetés számára külön telket tervez kialakítani, ehhez a legkisebb kialakítható telekméretet 1500 m²-ben kell meghatározni a hatályos 5000 m² helyett.**

A településrendezési célok megvalósítása érdekében az Önkormányzat a BioTech USA Kft.-vel és a JLM PowerLine Sportszervezési Termelési Szolgáltatási és Kereskedelmi Kft.-vel településrendezési szerződést kötött, valamint a tervek elkészítésével a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.-t bízta meg.

A településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KR) 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás szerint került lefolytatásra.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (VII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 6. § (4) bekezdése alapján

„(4) Településrendezési eszköz készítésének vagy módosításának tárgyalásos eljárása során, a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a

Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében, - www.szada.hu honlapon közzétett hirdetmény útján történik.”

A véleményező partnerek az ÖR. 9. § (1)-(2) bekezdése értelmében lakossági fórum hiányában a hirdetmény közzétételét számított 8 napon belül tehetek írásos észrevételt az alábbi módokon:

- a) *papíralapon a Polgármesternek címezve, Szada Nagyközség Önkormányzatának címére (2111 Szada, Dózsa György út 88.) történő megküldéssel, vagy*
- b) *elektronikus levélben a muszak1@szada.hu e-mail címre történő megküldéssel.*

Azt a partnert, aki a közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni, az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt. **A véleményezési határidő: 2020.11.19-től 11.26-ig tartott, a partnerektől vélemény nem érkezett.**

A KR. 4. §-a, valamint 3. számú melléklete II.1 pontja alapján meghatározott szervek véleményadására a határidő 15 napban került megállapításra. A megadott határidőn belül beérkezett vélemények alapján **környezeti vizsgálat lefolytatása nem volt szükséges. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály a településrendezési eszköz módosításáról szóló rendelet tervezet 1. § (8) bekezdésének módosítását javasolta az alábbi szöveg szerint:**

„(8) A Gip-4 és Gip-5 építési övezetben csak a tiszta, illetve tisztított csapadékvizeket lehet a telken belül elszikkasztani. A szennyeződhető csapadékvizek elvezetése vízjogi engedély köteles tevékenység, tisztításukról gondoskodni kell.”

Fenti módosító javaslat a polgármesteri lezáró határozatban nem került elfogadásra, tekintettel arra, hogy a vízjogi engedéllyel kapcsolatban magasabb rendű jogszabály rendelkezik (a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése), valamint a Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009. (06. 10.) számú önkormányzati rendelet 26. § (14) bekezdése és a 30. § (23) bekezdés q) pontja már rendelkezik a csapadékvizek előzetes megtisztításáról.

Szada Nagyközség Polgármestere a KR. 29/A. §-a, valamint ÖR 10. § (2) bekezdése alapján a partnerségi **egyeztetés lezárásáról 2020. december 16-án H/1011-10/2020 számon határozatot hozott**, majd a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezte az állami főépítési hatáskörében eljáró Fővárosi és Megyei Kormányhivatalnál.

Az Állami Főépítész a tárgyalás időpontját 2021. január 20-án 10:30-ra tűzte ki. A tárgyalásra beérkezett államigazgatási szervek és a tárgyaláson résztvevők véleménye, továbbá **az Állami Főépítész záró szakmai véleménye és OTÉK alóli felmentésről szóló engedélye** az előterjesztés mellékletét képezik.

Az előterjesztés mellékletei:

- 1. sz. melléklet - eljárásban résztvevők véleményei (zip file)**
- 2. Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Szada Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 9/2009. (06. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezete**

A fentiek után a Szada Nagyközség Polgármestere *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény* 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az előterjesztéshez csatolt önkormányzati rendeletet megalkotta.

Szada, 2021. január 28.

Pintér Lajos
polgármester

