



Szada Nagyközség Polgármestere

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

Ikt.sz.: H/2114-2/2021.

Előterjesztés száma: **127/2021.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2021. november 25-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés a Szada 0139/21-25, 093/27-33, 0135/100, 0107/331-335 és 0107/337 hrsz-ú ingatlanok övezeti módosításával kapcsolatban	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
Törvényességért felelős:	Dr. Finta Béla jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:		
Javasolt meghívott:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség <u>minősített szavazattöbbség</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	igen <u>nem</u>	

Szada Nagyközség Önkormányzata április hónapban a lezárta a hatályos 9/2009. (06. 10.) helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló partnerségi kérések befogadását. A 49/2021. (V. 27.) Polgármesteri határozatban döntés született a 2018 óta beérkezett kérések lezárásáról.

Néhány tervezői utasítást *feltételhez* kötött a testület, miszerint a tervező *akkor* köteles azon módosításokat végrehajtani, amennyiben a határozat szerint az érintett ingatlanok tulajdonosai előzetesen településrendezési szerződést kötnek az Önkormányzattal.

Utóbb azonban tisztázódott ennek előfeltétele is: településrendezési szerződést csak akkor lehet kötni, ha annak előkészítéséhez „Telepítési tanulmányterv” készül (amelyet értelemszerűen a Kérelmezőnek kell előzetesen elkészíttetnie)!

A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet értelmében ugyanis:

15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,

b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy

c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(3) Beépítési terv készülhet a helyi építési szabályzat alátámasztó javaslataként is, annak megalapozásaként.

(4) **A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza.** A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók, elhagyhatók, kiegészíthetők.

(5) A beépítési terv tartalmazza legalább:

a) a beépítés javaslatát,

b) a telken belüli és a határoló közterületek

ba) zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,

bb) közlekedési és parkolási rendjét, és

bc) közműveinek felszíni építményeit.

(6) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét a 7. melléklet figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.

A fentebb idézett jogszabályi előírások szerint tehát azokban az esetekben, ahol a Képviselő-testület Településrendezési szerződés előzetes megkötéséhez kötötte, illetve köti a HÉSZ módosítását, a Kérelmezővel előzetesen *Telepítési tanulmánytervet* (és annak részeként *beépítési tervet*) kell készíttetnie – mégpedig az Önkormányzat főépítésze által meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően.

A Főépítésznek viszont ehhez előzetesen ismernie kell a településrendezési szerződés típusát – azaz a Képviselő-testület által előzetesen meghatározott szerződéses akaratot – is, ezért nem nélkülözhető annak meghatározása a Képviselő-testület által.

Az elmúlt hónapokban folytatott szakmai egyeztetések alapján (konkrétan a 2021.X.30.-i KT-ülést követő informális egyeztetésen megfogalmazódó szándékok nyomán) körvonalazódik már ugyan a tervezett településrendezési szerződések lehetséges tartalma, de ezek formába öntése előtt a Kérelmezőkkel még el kell készíttetni a fentebb hivatkozott Telepítési tanulmánytervet is.

Időközben folyamatosan érkeznek a lakosoktól a megkeresések *övezeti módosításokkal* kapcsolatosan. Az elmúlt 3 hétben 4 kérelmező adta be Hivatalunkhoz indítványát – amelyek elbírálásakor a Képviselő-testületnek mérlegelnie szükséges, hogy *településrendezési szerződés* előzetes megkötéséhez (s ezáltal Telepítési tanulmányterv/ek Kérelmezőkkel történő elkészíttetéséhez!) köti-e a kérelmek befogadását – ami nyilvánvalóan időigényes további folyamatot indukálna, így a jelenleg készülő új HÉSZ keretei között nem teljesülhetne - vagy sem!

1. kérelem: Szada 0139/21-25 helyrajzi számú ingatlanok (melyek közül a 0139/24 hrsz *kivett telephely* besorolású, a 0139/21-23 és 0139/25 hrsz-ú ingatlan *szántó* besorolású, együttesen 2,5 ha nagyságú) övezeti módosítását kérte a kérelmező – az ingatlanok a hatályos HÉSZ alapján jelenleg Má-2b övezetben találhatók. Az övezeti besorolás alapján a ***korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Má-2)*** a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló - részben ökológiai hálózati, vagy Natura 2000 területként is védettség alá eső – területrészek (***Má-2/a***), valamint a távlati belterületi fejlesztésre, beépítésre szánt mezőgazdasági területek (***Má-2/b***) tartoznak.

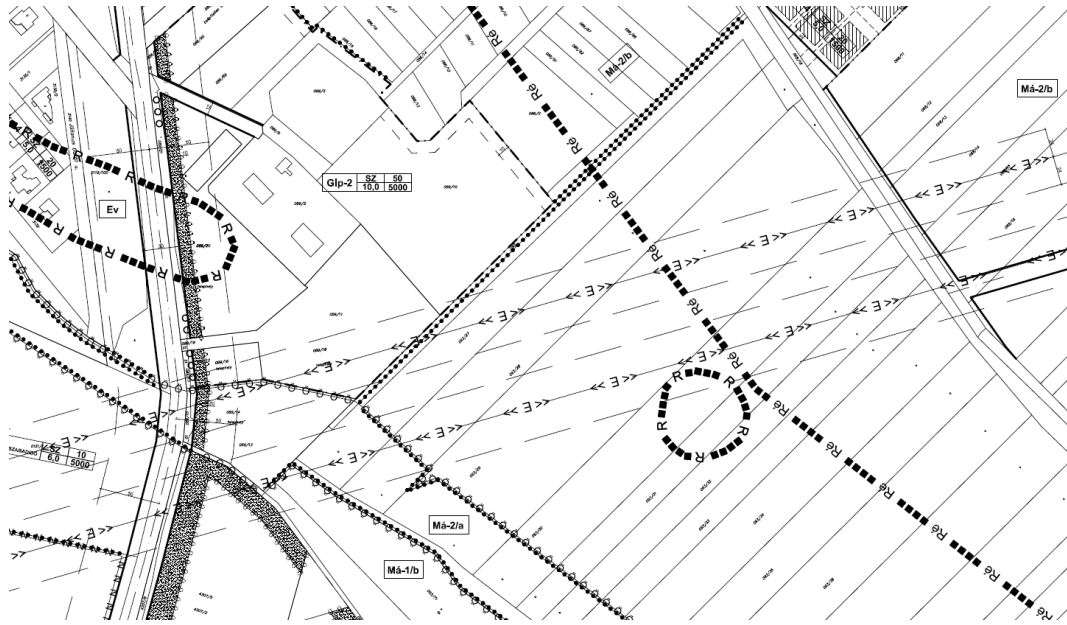
Má-2/b övezet: Elhelyezhető épületek (funkció alapján):

- lakóépület nem építhető
- gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
- *kivételesen* elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, higrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

A telek tulajdonosa kérvényezte Szada Nagyközség Képviselő-testületét a helyi építési szabályzat módosítására annak érdekében, hogy telkein (azok összevonása után) ***tanyát*** tudjon létrehozni. Ennek az igénynek azzal lehetne eleget tenni, ha **Mk (kertes mezőgazdasági) övezetté** változtatná a HÉSZ a terület besorolását.



2. kérelem: Szada 093/27-33 helyrajzi számú ingatlanok (együttesen 13,3716 ha) övezeti módosítását kérte a kérelmező, amelyek jelenleg Má-1a és Má-2b övezetben találhatók. A kérelmező **Gip** övezetre szeretné módosítani az általa *megvásárolni kívánt* területeket. (A Kérelmező ugyanis jelenleg még nem tulajdonos!)



3. kérelem: Szada 0132/201 helyrajzi számú (legelő, szántó, nádas besorolású 2,7052 ha nagyságú) ingatlan övezeti módosítását kérte a kérelmező, mely jelenleg Má-2b övezetben található. **Major jellegű épületet szeretne** erre a területre létrehozni, melyen gyógynövények termesztésével foglalkozna. Ennek az igénynek is azzal lehetne eleget tenni, ha Mk (kertés mezőgazdasági) övezetté változtatná a HESZ a terület besorolását.

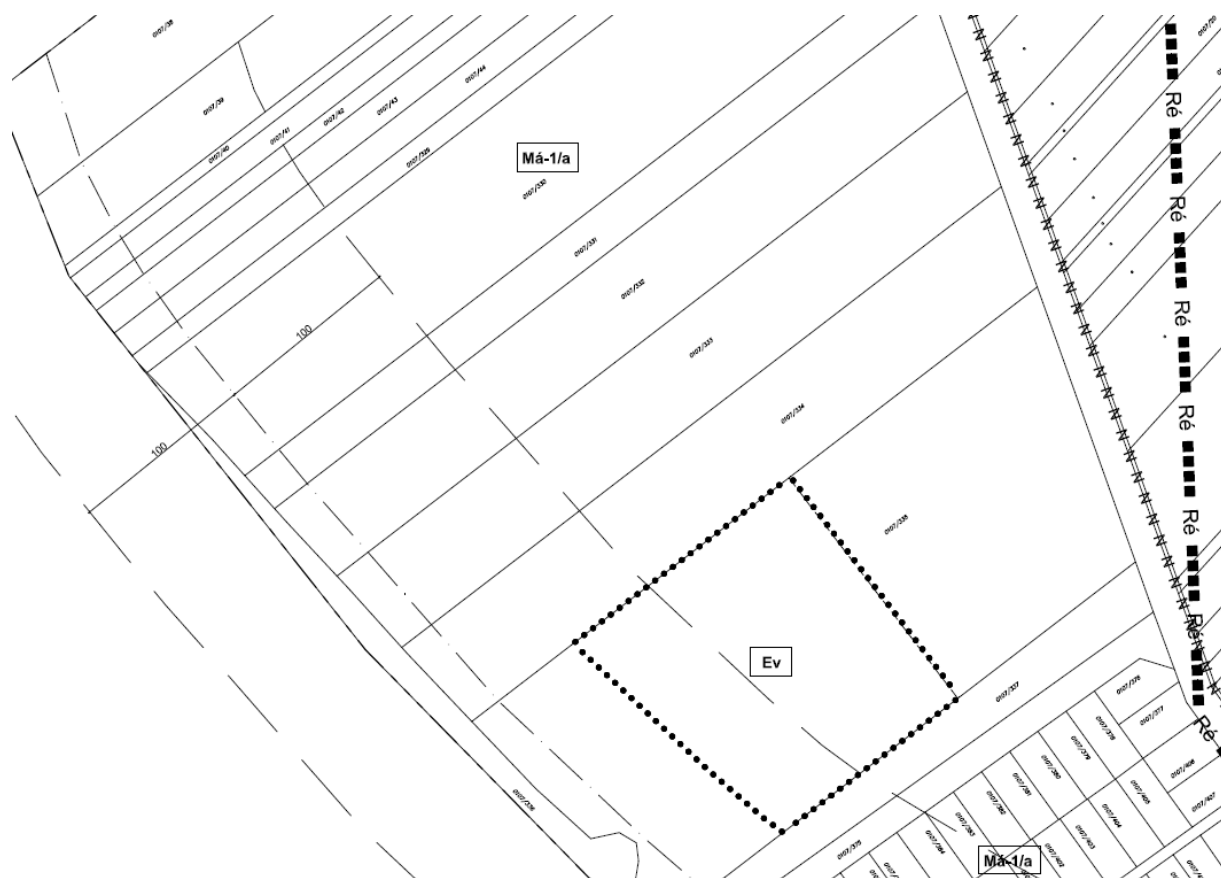


4. kérelem: Szada 0107/331-335 és a 0107/337 helyrajzi számú ingatlanok övezeti módosítását kérte a kérelmező, melyek jelenleg a Szada 0107/331-334 és 0107/337 helyrajzi számú ingatlanok Má-1/a övezetben, míg a Szada 0107/335 helyrajzi számú ingatlan Ev és Má-1/a övezetben helyezkedik el. A fenti területeket sport, turisztikai célra szeretné módosítani, melyek a helyi HESZ-ben K jelű különleges terület:

- „(1) A K jelű építési övezet területe különleges célokat szolgáló – **elsősorban nagy zöldfelület igényű - intézmények elhelyezésére szolgál.**
- (2) A területen csak a **szabályozási tervlapon megnevezett funkcióhoz tartozó építmények helyezhetők el.**
- (3) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főrendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges területeken csak természetes anyagok (fa, tégl, kő, stb.) és természetbe illeszkedő formák alkalmazhatók.
- (5) Állattartó épület nem építhető, kivéve lovassport, lovarda területeit.
- (6) A terület beépítésének feltétele a 26. § előírásai szerinti közművesítés.”

Az ügyfél kérelmében leírta, hogy a terület végleges más célú hasznosításának engedélyezése folyamatban van a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatali Osztálynál, melyben kérte az említett területek kivonását **sport, turisztikai célra**. Ennek ellenére az ingatlanok övezeti módosítását most **RC pálya** létrehozása céljából kérte, továbbá a **Shadox Film Kft** részére adná át filmforgatás helyszínéül (egy ideiglenes várost építenének fel itt). Felhívnom a figyelmet, hogy ha a területet az ügyfél kivonhatja sport, turisztikai célra, akkor ez azt jelenti, hogy ezeken a területeken csak ilyen tevékenységeket lehet majd végezni, természetesen a Szada Önkormányzat hozzájárulása után.

Cserében felajánlotta, hogy a gázátemelőtől egy jelenleg meglévő aszfaltos útszakaszhoz hasonló minőségű utat szeretne megépíteni a fent nevezett területig.



Az előbbiekre figyelemmel után az alábbi, alternatívákat tartalmazó határozati javaslat megvitatását indítványozom.

.../2021. (XI.25.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 127/2021. számú előterjesztésben ismertetett, övezeti módosításokat kezdeményező kérelmekkel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. kérelmet, amely a Szada 0139/21-25 helyrajzi számú ingatlanokat érinti **nem hagyja jóvá/ jóváhagyja**
 - a) településrendezési szerződés megkötésével
 - b) településrendezési szerződés megkötése nélkül
2. kérelmet, amely a Szada 093/27-33 helyrajzi számú ingatlanokat érinti **nem hagyja jóvá / jóváhagyja**
 - a) településrendezési szerződés megkötésével
 - b) településrendezési szerződés megkötése nélkül
3. kérelmet, amely a Szada 0132/201 helyrajzi számú ingatlant érinti **nem hagyja jóvá/ jóváhagyja**
 - a) településrendezési szerződés megkötésével
 - b) településrendezési szerződés megkötése nélkül
4. kérelmet, amely a Szada 0107/331-335 és a 0107/337 helyrajzi számú ingatlanokat érinti **nem hagyja jóvá/ jóváhagyja**
 - a) településrendezési szerződés megkötésével
 - b) településrendezési szerződés megkötése nélkül

2./ A Képviselő-testület 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 részletes tartalmi követelményeit a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet 7. sz. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza 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 5.000,-Ft/nm_összeget fizessen be az Önkormányzat számlájára,
- a szabályozási terv módosításának költségei a Kérelmezőt terhelik.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester